

Velkommen til

Nansenveien 28
3513 Hønefoss

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nansenveien 28
3513 Hønefoss

3-roms med åpen stue/kjøkken-løsning og sørvendt balkong | Fjernvarme | Sentralt på Vesterntangen

Velkommen til Nansenveien 28! Dette er en pen leilighet med åpen planløsning og en sørvendt balkong i et veletablert borettslag.
Leiligheten ligger sentralt på Vesterntangen, et rolig og etablert boligområde. Her er det gangavstand til dagligvare, apotek og buss, samt en kort spasertur til Hønefoss sentrum.
Borettslaget har store, velstelte grøntarealer med lekeplass og gode fellesfasiliteter som treningsrom og vaskeri.
Høydepunkter:Sørvendt, overbygget balkong på 8 m²
Åpen løsning mellom stue og kjøkken
Kjøkken med integrert stekeovn og kaffemaskin
Flislagt bad med gulvvarme
Oppvarming med fjernvarme via radiatorer
To boder i kjeller på totalt 7 m²
Tilgang til felles treningsrom i blokk B
Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 200 000
Andel fellesgjeld pr 08.04.2026	kr	143 650
Omkostninger*	kr	8 075
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 351 725
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 031
BRA/BRA-I		76/69 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1959
Etasje		3
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marit Engensbakken
Eiendomsmegler MNEF

900 50 297
marit@em1ringerike.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 200 000**
Andel fellesgjeld pr 08.04.2026	kr	**143 650**
Omkostninger*	kr	**8 075**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 351 725**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 031**

***Omkostninger**
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnboksutskrift
Kr 1 350 Sum omkostninger
+ gebyr for forhåndsavklart forkjøpsrett, kr 6 725,- som kommer i egen faktura fra Ringbo BBL.

Kr 8 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 10 250 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Kr 11 700 Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere (valgfritt)
Kr 13 050 Sum inkl. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere

Dersom kjøper benytter seg av forkjøpsrett koster dette kr 6 725,- som erstatter samme gebyr nevnt ovenfor, i tillegg til omkostningene nevnt over.
Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 6 031 pr. mnd. Felleskostnader inkluderer:
Fyring, renter- og avdrag på fellesgjeld, alle kommunale avgifter som renovasjon, feieavgift, eiendomsskatt og festeavgift, fiberaksess Altibox fra Viken Fiber, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, vask av fellesarealer, vaktmester etc.

Fellesutgiftene fordeler seg som følger i henhold til budsjett for 2026:
Driftskostnader: ca kr 4 571,-
Renter: ca kr 407,-
Balkonger A-F, samt noe felles: ca kr 528,-
Avdrag: ca kr 240,-
Trappevask: ca kr 80,-
Viken fiber-fiberaksess ca kr 49,-
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Avdrag, rentekostnader og felleskostnader totalt etter avdragsfri periode
Avdrag fellesgjeld: Kr 247. Antall år avdragsfritt: 0. Rentekostnader fellesgjeld: Kr 419.
Felleskostnader etter avdragsfri periode: Ingen avdragsfri periode.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Borettslaget har følgende lån og vilkår:
Bank: SpareBank 1 Ringerike Hadeland. Lånenummer: 22808301796
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år. Restsaldo pr. 08.04.2026: kr 4 993 374,-
Andel av saldo: kr 39 309,-. Restløpetid: ca. 7 år (siste termin 30.05.2033)
Type rente: Flytende. Rente: 4,84 % p.a.

Bank: SpareBank 1 Ringerike Hadeland. Lånenummer: 22808373606
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år. Restsaldo pr. 08.04.2026: kr 4 998 479,-
Andel av saldo: kr 0,-. Restløpetid: ca. 14,5 år (siste termin 30.10.2040)
Type rente: Flytende. Rente: 4,84 % p.a.

Bank: SpareBank 1 Ringerike Hadeland. Lånenummer: 22808229165
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år Restsaldo pr. 08.04.2026: kr 15 588 173,-
Andel av saldo: kr 104 341,-. Restløpetid: ca. 20,5 år (siste termin 31.12.2046)
Type rente: Flytende. Rente: 4,84 % p.a. Merknad: Første avdrag 30.06.2025.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-ordning): Nei.
Ingen avdragsfrihet, ingen mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.
For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Andre utgifter
Innboforsikring, ca kr 100,- pr md.
Strøm til varmtvannsbereder, lys, matlaging etc.
Oppgradering av tv/internett, Altibox fra Viken Fiber fra kr 99,- og oppover avhengig av pakke

Registerbetegnelse
Andel nr. 28 i Nansenveien 14 brl., org. nr. 954 395 197 med tilhørende borett til bolig nr. 28.
Andelen ligger i Nansenveien 14 brl. og forretningsfører for borettslaget er Ringbo BBL
Innskudd: Kr 7 900

Sikringsordning
Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Om borettslaget
Nansenvn. 14 Borettslag (org.nr. 954395197) ble stiftet 27. mars 1958 og er det største borettslaget i Ringerike. Borettslaget består av 168 leiligheter fordelt på 7 blokker, med store grøntarealer. Forretningsfører er Ringbo BBL. Borettslagets nettsted er www.nansenveien.no.

Fra ordinær generalforsamling 06.05.2025:

- Årsmelding og årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- Budsjett for 2025 ble tatt til orientering.
- Styret presenterte status for en planlagt helhetlig oppgradering av borettslaget.
- Styrehonorar for 2025 ble vedtatt.

Styret har vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 12.10.2026 følgende oppgradering: utskifting av vinduer, balkongdører, veggparti mot balkong og radiatorer i blokk A-F, samt oppgradering av det elektriske anlegget i borettslaget.

Borettslaget har eget treningsrom i blokk B, fellesvaskeri i blokk G og en vaskeplass for biler ved vaktmestergarasjen. Hver leilighet disponerer en bod i kjelleren. Fellesrom skal primært brukes til oppbevaring av sykler og ski.

Det er tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongene, men kullgrill er forbudt. Montering av parabolantenne eller lignende er ikke tillatt uten særskilt søknad. Markiser må følge borettslagets fargekode. Det er ikke tillatt å borre i skillevegger mellom balkonger. Det er tillatt å montere sikkerhetslås på innsiden av inngangsdøren, men ikke ekstra lås på utsiden.

Kun fysiske personer som er medlemmer i Ringbo BBL kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Dersom flere eier en andel sammen, må alle være medlemmer og bo i boligen.

Forretningsfører
Ringbo BBL
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:
BRA-i: 69 m2
BRA-e: 7 m2
BRA total: 76 m2

Kjeller
BRA-e: 7 m2. to boder
2,5. etasje

BRA-i: 69 m2. Gang, to soverom, stue/kjøkken, bad
TBA: 8 m2. Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
2,5

Parkering
Borettslaget tildeler garasje eller parkeringsplass med motorvarmer etter boansiennitet, da det ikke er nok plasser til alle beboere. For leieinformasjon, kontakt styreleder. Besøkende benytter ledige, ureserverte plasser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 316, Bnr. 127 (Ideel andel 1/1) i Ringerike kommune.
Tomteareal er 27 640 m² på festet tomt.
Festetid: Festetiden løper inntil den sies opp av fester eller fester krever innløsning av tomten.
Festekontrakt datert: 15.03.1957
Årlig festeavgift: kr 46 537
Regulering av festeavgift: Det gjøres oppmerksom på at det for første regulering som finner sted etter 1.1.2002 er anledning til å foreta engangsløft av festeavgiften i samsvar med det som er avtalt i festekontrakten. I dette tilfellet er det avtalt at festeavgiften kan reguleres til markedsverdi. Det er ikke avklart om slik engangsløft er foretatt. Slik engangsløft er under enhver omstendighet begrenset oppad til kr 9 000 justert for endringer i konsumprisindeksen fra 1.1.2002 pr. dekar tomt. Maksbeløpet utgjør pt. ca. kr 12 000. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til fremtidig regulering.
Innløsningsvilkår festekontrakt: Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Tomtebeskrivelse
Borettslaget har en festet tomt på 27 640 m². Tomten er bortfestet av Ringerike kommune. Festeavtalen er stedsevarende (evigvarende). Festeavgiften er regulert i festekontrakten fra 1957, og det fremkommer at avgiften er kr 0,13 per m² de første 5 årene, og deretter 4 % av skattetaksten. Festeavgiften er en del av felleskostnadene og betales av borettslaget.

Tomten er pent opparbeidet med store grøntarealer og lekeplass. Det er ikke tillatt å plante blomster, busker eller lage egne blomsterbed på uteområdet uten avtale med styret, da vaktmester besørger beplantning og vedlikehold. Det er en offentlig gangsti langs elvebredden som skal holdes åpen for allmennheten. Borettslagets tomt er fellesareal for andelseierne.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er generelt ikke tillatt å ha dyr, inkludert fugler og reptiler, i borettslaget. Den enkelte borettshaver kan levere en begrunnet søknad til styret om dyrehold. Dersom søknaden innvilges, skal det inngås en avtale mellom borettshaver og borettslaget. Søknad rettes til styreleder. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser
Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for radiatorer og skal bytte radiatorkraner ved behov. Andelseieren er også ansvarlig for at leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannrør ikke fryser. Renhold av fellesrom i kjeller utføres på dugnad blant beboerne i oppgangen.

Regnskap/budsjett
På generalforsamlingen 6. mai 2025 ble årsregnskapet for 2024 godkjent. Budsjettet for 2025 ble tatt til orientering. Megler har kopi av dokumentene, som kan oversendes til interessenter.

Styret har presentert planer for en helhetlig oppgradering av borettslaget. Det er planlagt å fremlegge et kostnadsestimat, noe som kan medføre fremtidige kostnadsøkninger eller låneopptak.

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige forsikring ASA. Polisenummer felles forsikring 86195946, tillegg: 86196113

Byggeår
Ca. 1959 i følge RINGBO

Innhold
Andelsleilighet på ett plan som består av følgende rom:
Entré, stue/kjøkken, bad og to soverom.
Sørvendt, overbygget balkong på 8 m².
Leiligheten disponerer to boder i felles kjeller.

Standard
Dette er en leilighet med en åpen og sosial planløsning, der veggen mellom stue og kjøkken er fjernet for å skape et gjennomgående og lyst hovedrom. Boligen er en del av et veletablert borettslag fra 1959, hvor større vedlikehold som rørfornying og installasjon av fjernvarme er utført. Leiligheten er praktisk innredet med to soverom og en sørvendt, overbygget balkong.

Entré:
Inngangsdøren er en finert brann- og lyddør som åpner til en gang med adkomst til alle rom i leiligheten. Dette gir en ryddig og funksjonell fordeling av boligen.

Stue:
Stuen er et romslig oppholdsrom med plass til både sofagruppe og spisebord. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør dette til et naturlig samlingssted. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet borettslagets fjernvarmeanlegg. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en moderne utforming med hvite, glatte fronter og en praktisk kjøkkenøy som skiller sonen fra stuen. Innredningen inkluderer integrert stekeovn, platetopp, kaffemaskin og kombiskap for kjøl/frys. Det er flislagt bakvegg over benkeplaten i laminat, og det er opplegg for både oppvaskmaskin og vaskemaskin. En ventilator med kullfilter er montert over platetoppen.

Balkong:
Den overbygde balkongen på 8 m² vender mot sør. Her er det god plass til en sittegruppe, og beliggenheten gir gode solforhold. Gulvet er kledd med terrassefliser i tre. Balkongen har noe vedlikeholdsbehov.

Soverom 1:
Dette soverommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med et garderobeskap med speilfronter. Rommet har adkomst fra gangen.

Soverom 2:
Leilighetens andre soverom passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Også her er det montert garderobeskap.

Bad:
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fliser på veggene. Rommet er innredet

med dusjkabinett, toalett og en servantinnredning med heldekkende servanttopp. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Panelplater. Fliser på bad.
Himling: Malte glatte flater.

Lagring:
Leiligheten disponerer to boder i felles kjeller på til sammen 7 m². I tillegg er det montert garderobeskap på begge soverommene.

Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3) i vedlagte tilstandsrapport:

TG2. Vesentlige avvik:
- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Overflater
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme
- Stue/kjøkken - Overflater og innredning
- Stue/kjøkken - Avtrekk
- Bad - Overflater vegger og himling
- Bad - Overflater Gulv
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Bad - Ventilasjon

Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon om årsaken til angitt tilstandsgrad, samt eventuelle kostnadsestimater for utbedring.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. Med TG2 menes det at bygningsdelen har vesentlig avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

For ytterligere opplysninger om vedlikehold/standard og mangler, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i tilstandsrapport og egenerklæring.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen.

Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et veletablert og rolig boligområde på Vesterntangen, med en skjermet plassering tilbaketrukket fra trafikk. Området består av en blanding av lavblokker og eneboliger, og har store, velstelte fellesarealer med blant annet en lekeplass.

Herfra er hverdagslogistikken enkel. De daglige innkjøpene gjør du hos Rema 1000 i Hønengata, en kort spasertur unna. For et større utvalg av butikker, spisesteder og kulturtilbud som kino og Byscenen, tar en spasertur deg enkelt inn til Hønefoss sentrum og Kuben kjøpesenter.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter. Vesterntangen Ballspill ligger bare noen minutters gange fra leiligheten, og en kort spasertur tar deg ned til Gladtvedt Brygge med sin restaurant og kulturscene. For de som pendler, er det busstopp like ved med avganger mot sentrum, og Hønefoss stasjon er innenfor en kort sykkeltur. Skoler som Ulleråll skole og Hov ungdomsskole, samt flere barnehager, ligger en kort kjøretur unna.

Bebyggelse
Borettslaget Nansenveien 14 består av 7 blokker med kjeller, en blokk, G-blokka med kun 1- og 2-roms leiligheter, de øvrige blokkene har alle 3-roms leiligheter fra 60 til 60 m2, tilsammen 168 leiligheter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Det er flere barnehager i Hønefoss Sentrum, på Haldenjordet, Hovsmarka og Hovsenga.

Adkomst
Fra Hønefoss sentrum følger man Hønengaten nordover til lyskrysset. Ta til høyre over brua retning Haug, rett etter Hønefoss Sykehjem går Nansenveien inn til venstre, følg veien innover, denne leiligheten ligger i første blokk langs etter Nansenveien, blokk A.
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
Buss rett ut i Vesterngata

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 21.04.2026.

Bygning:
Boligblokken er en bygning med flere boenheter, oppført i 1959. Bygningen har fire etasjer (sju halvplan), samt kjeller med boder og fellesrom, som blant annet treningsrom. Konstruksjonen er av betong og lettbetong, og grunnmuren er en del av bygningens betong- og lettbetongkonstruksjon. Etasjeskiller er i betong. På balkongen er yttervegg mot leilighet kledd med panel. Borettslaget har utført følgende vedlikehold: Utskifting av ytterdører i 1996/97, asfaltarbeider, postkasseanlegg og porttelefon i 2000, fellesmålere for strøm i 2013, nye balkonger i 2003/04, innlegging av fiberkabel for tv og internett i 2009, nye garasjer og motorvarmekontakter i 2011/12, sentralvarmeanlegg tilknyttet fjernvarme i 2012, montert felles brannvarslingsanlegg ca. 2021, og rørfornying av felles avløpsrør i 2021.

Tak:

Bygningen har en tilnærmet flat tak-konstruksjon med PVC membantekking.

Vinduer:
Leiligheten har vinduer med 2-lags isolerglass. Badet har et vindu plassert i våtsonen.

Dører:
Ytterdøren til leiligheten er en finert brann- og lyddør (B30, dB40) med kikkehull. Det er eldre terrassedører med 2-lags isolerglass. Innvendig har boligen malte profilerte dører. Ytterdørene i bygget ble skiftet i 1996/97.

Trapper/adkomst:
Adkomst til leiligheten er via felles trappegang med slipt betonggulv/trapper og rekkverk i lakkert metall. Byggets hoveddør er nyere og har porttelefon.

Balkong/terrasse:
Leiligheten har en 8 m² overbygget balkong mot sør, bygget i 2003/04. Den har støpt dekke med fall, og terrassefliser i tre på gulvet. Rekkverket og sidefeltene er av malte plater og glassfelt. Ytterveggen mot leiligheten er kledd med panel.

VVS-installasjoner:
Hovedvannledningen er av metall med stoppekran på badet. Synlige vannføringer er av metall. Synlige avløpsrør er av plast og støpejern. Felles avløpsrør ble rørfornyet i 2021. Varmtvannsberederen er på ca. 80 liter og er fra 2010. Det er plastsluk på badet.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft tilføres gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller aktiv lufting. Badet har mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske detaljer:
Oppvarming skjer med vannbåren varme til radiatorer fra et felles sentralvarmeanlegg tilknyttet fjernvarme, installert i 2012. Badet har elektriske varmekabler. Bygget har et felles brannvarslingsanlegg installert ca. 2021, med brannvarslere i leiligheten tilkoblet sentralen. Leiligheten har porttelefon og Altibox for TV og internett, hvor fiberkabel ble lagt inn i 2009.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang og er et felles skap med en nærliggende nabo. Anlegget har automatsikringer, åpent og skjult ledningsnett, og strømmåler med fjernavlesning. Det er utført arbeid på anlegget etter 1999, men samsvarserklæring foreligger ikke. Anlegget er av eldre dato med begrenset kapasitet, og oppgraderinger kan være nødvendig ved økt belastning. På grunn av manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2010:
- Varmtvannsbereder installert.
Ukjent årstall:
- Endring av planløsning (vegg mellom stue og kjøkken fjernet, dør til soverom flyttet).
- Elektrisk arbeid utført.

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:
2020:
- Rørfornying (utført av Olimb), finansiert via fellesgjeld.
2016:
- Nye garasjer og motorvarmerplasser.
2011:

- Oppussing av G-blokken med leilighetslange balkonger.
- Nye garasjer og motorvarmerplasser.
- Installering av fiberkabel i samtlige leiligheter.
- Tilknytning til fjernvarmeanlegg.
- Etablering av infrastruktur for lading av elbil.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av våningshus i mur 3 og 4 etasjer (Blokk A) datert 25.06.1959.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Boligen er oppført ca. 1959, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er utstedt ferdigattest for garasjeanlegg datert 09.03.2012. I attesten er det anmerket: "Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten."

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 03.10.2016. I attesten er det anmerket: "Vi har ikke foretatt ferdigbesiktigelse i forbindelse med utskriving av denne ferdigattesten."

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra perioden 1955-1960 i kommunens arkiv. Tegningene er generelle typetegninger for hele boligkomplekset og viser ikke én spesifikk leilighet. Det har derfor ikke latt seg kontrollere om dagens bruk og planløsning samsvarer med det som er godkjent.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 24.06.1959

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Boligen varmes opp med fjernvarme via et felles sentralvarmeanlegg, installert i 2012, som distribueres som vannbåren varme til radiatorer i leiligheten. I tillegg er det elektrisk oppvarming med gulvvarme, herunder varmekabler på bad.
Informasjon strømforbruk: Eiendommen er ikke tilknyttet Norgespris-ordningen for strøm.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox fra Viken Fiber

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke

godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Ifølge borettslagets vedtekter kan andelseier ikke overlate bruken av boligen til andre uten samtykke fra styret. Dette er en strengere bestemmelse enn burettslagslova § 5-4, som tillater utleie i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling på eiendommen, etter hva selger kjenner til.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering
Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 610 772 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 443 086 for 2024.
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andel felles formue
Kr 14 757 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Er selger næringsdrivende kan megler formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Fra og med 1. juli 2025 kan megler ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1 sin «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta gjerne en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i boligbyggerlaget (Ringbo BBL) forkjøpsrett. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggerlaget foran. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til blant annet ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Liss Karin Uglebakken

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1957/719-3/23 19.03.1957 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 0 år
ÅRLIG LEIE PR KV. M NOK
NOK 0,13 PR M2
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BEST. OM VARIGHET
Dette er en arvefestekontrakt mellom Ringerike (tidligere Hønefoss) kommune som grunneier og borettslaget som fester. Festeavtalen er evigvarende. Festeavgiften var opprinnelig kr 0,13 per m² de første 5 årene, deretter regulert til 4 % av takstverdien. Borettslaget er forpliktet til å vedlikeholde bebyggelse og ubebygd areal. Overdragelse av festeretten krever samtykke fra kommunen. Kommunen har førsteprioritets panterett i bebyggelsen som sikkerhet for festeavgiften. En offentlig gangsti langs elvebredden skal holdes åpen for allmennheten.

1985/1309-1/23 26.02.1985 SKJØNN
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

2008/945576-1/200 21.11.2008 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 12 950 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275

2011/369500-1/200 13.05.2011 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 8 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275

2011/727587-1/200 12.09.2011 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 7 832 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert

for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Noe tekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Vederlaget (som betales av selger) er avtalt til fastpris kr 55 000,-.
I tillegg betales tilretteleggingshonorar kr 13 425,-, for oppgjør kr 9 900,-, for markedsføringspakke kr 27 900,-, for innhenting av kommunale opplysninger kr 1 950,-, kr 3 900,- pr. visning utover de to første som er gratis, innfrielse av heftelser kr 950,- pr. stk., for grunnboksutskrifter kr 550,-, for utskrift av heftelser kr 550,-, samt kr 2 800,- i garantipremie. Dersom handelen ikke kommer i stand skal oppdragsgiver betale oppdragstaker vederlag kr 15 000,- for medgått arbeidstid. I tillegg kommer de utlegg og vederlag megler har hatt i oppdragstiden. Alle priser er oppgitt inklusive mva.
I forbindelse med oppdraget tilbyr vi produkter og tjenester fra Fremtind Forsikring, HELP, Meglerfront, Vend Marketplaces (Finn.no)og SpareBank1 Ringerike Hadeland.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 2 200 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Norm AS v/Daniel Torgersbråten den 27.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 (sparebank1.no/forsikring) for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar inntil kr 3.500,- i honorar ved formidlet Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 21.4.2026
- Egenerklæringsskjema datert 25.3.2026
- Energimerking datert 21.4.2026
- Borettslagets ordensregler og vedtekter

Følgende dokumenter kan fås ved henvendelse til megler:
- Reguleringsplan/-bestemmelser
- Grunnboksutskrift på andel og på eiendommen
- Ferdigattest
- Regnskap, årsberetning, referat fra siste generalforsamling og kommunale opplysninger

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Marit Engensbakken
Eiendomsmegler
Telefon: 900 50 297
E-post: marit@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317
3502 HØNEFOSS
Org. nr. 953376040

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





















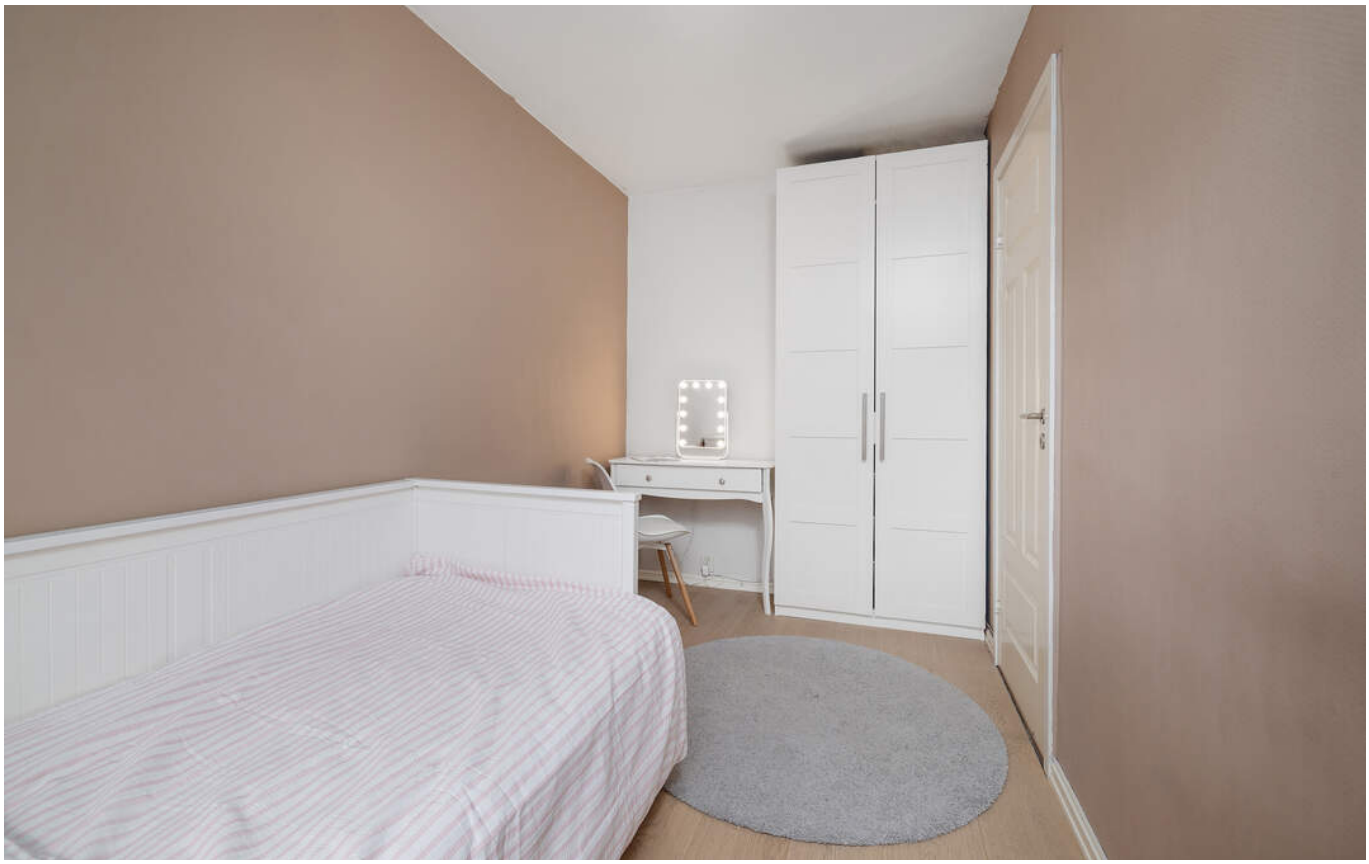


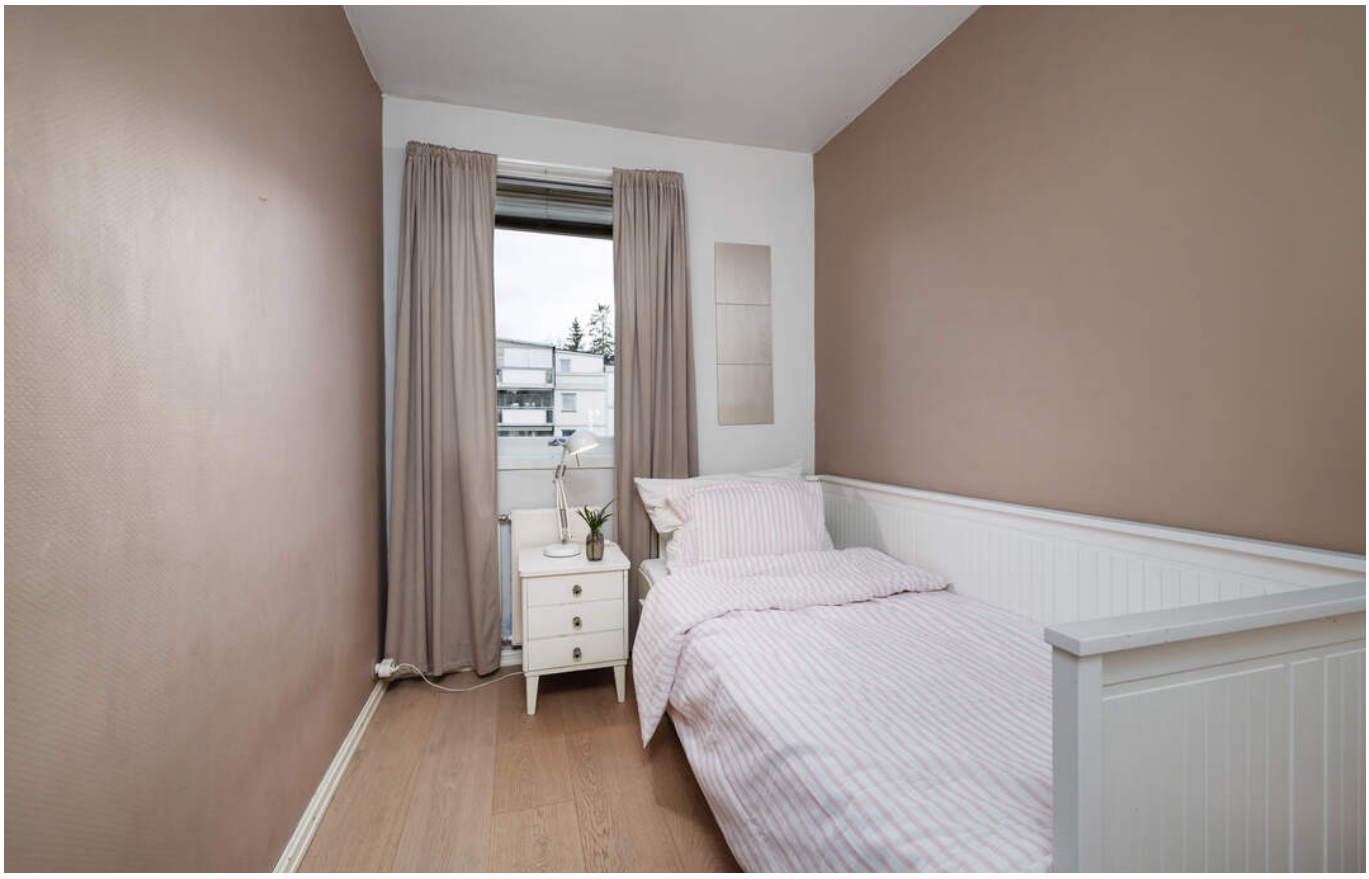
















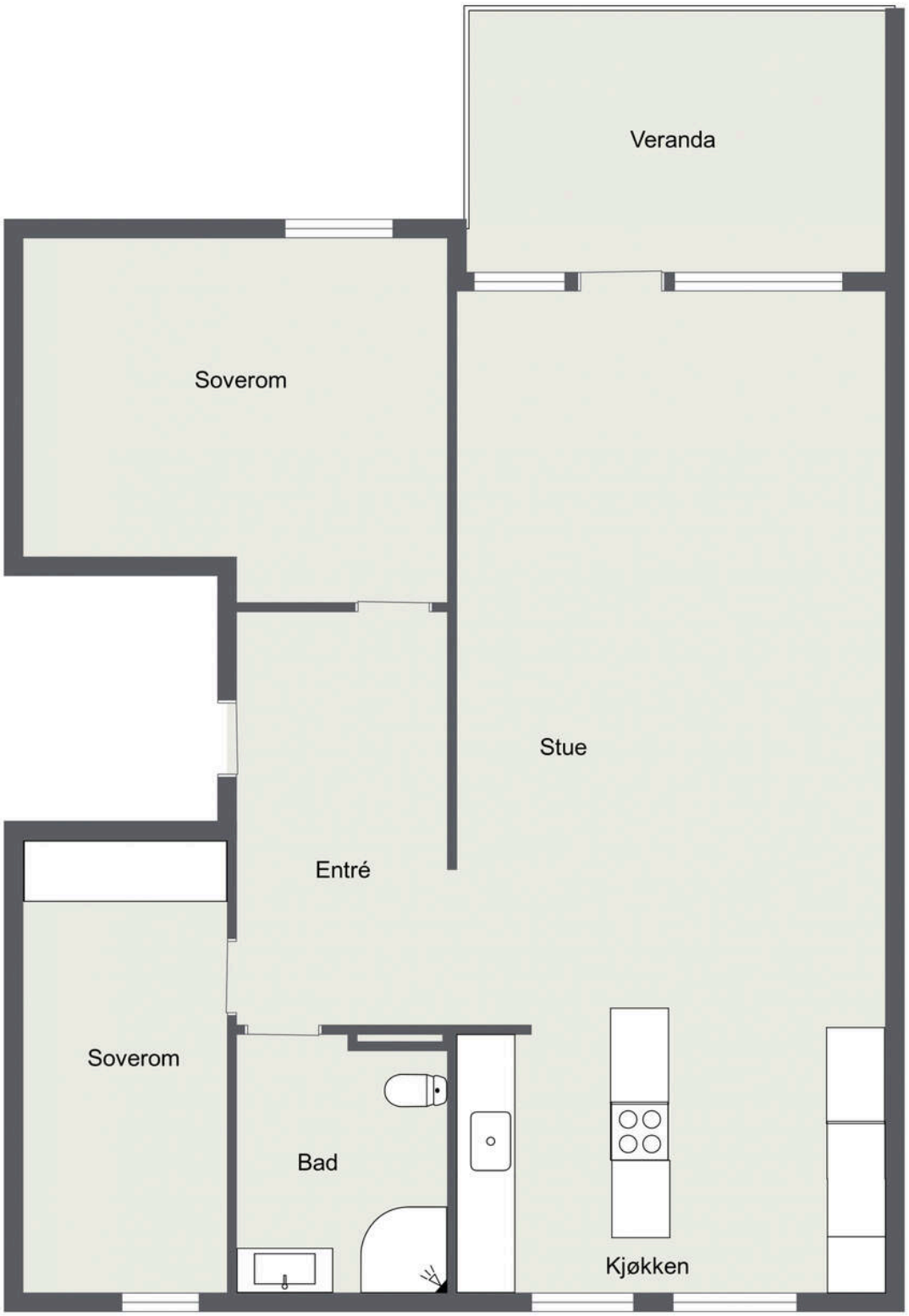








Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

NANSENVEIEN 28

Nabolaget Vesterntangen/Krakstad - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Vesterntangen Totalt 2 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Hønefoss stasjon Linje F4	**21 min** 1.7 km
Oslo Gardermoen	**1 t 1 min**

SKOLER

Ulleråll skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	**6 min** 2.1 km
Veien skole (1-7 kl.) 171 elever, 11 klasser	**7 min** 3.3 km
Benterud skole (1-7 kl.) 364 elever, 25 klasser	**9 min** 3 km
Hov ungdomsskole (8-10 kl.) 296 elever, 12 klasser	**6 min** 2.3 km
Veienmarka ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 16 klasser	**8 min** 3.8 km
Ringerike videregående skole 684 elever, 29 klasser	**20 min** 1.7 km
Hønefoss videregående skole 675 elever, 44 klasser	**8 min** 2.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

P-plass Torvgata 8 - Ringerike kom...	**10 min**
Rema 1000 Hønengata	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

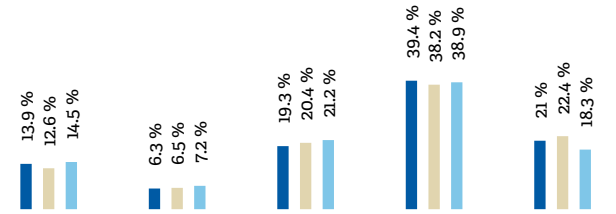
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vesterntangen/Krakstad	1 563	799
Hønefoss	16 880	9 053
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hønefoss barnehage (1-5 år) 116 barn	**19 min** 1.7 km
Ulleråll barnehage (1-5 år) 30 barn	**5 min** 2 km
Hov barnehage (1-6 år) 70 barn	**6 min** 2.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hønengaten	**9 min**
Rema 1000 Sentrumskvartalet Post i butikk	**16 min** 1.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TRAFIKK
Lite trafikk 88/100

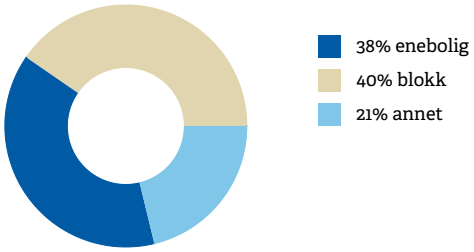
GATEPARKERING
Lett 88/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 86/100

SPORT

Vesterntangen Ballspill	**4 min** 0.3 km
Holtangen sandvolleyballbane Sandvolleyball	**16 min** 1.4 km
Sporty24 Hønefoss	**17 min**
Sporty24 Hønefoss Express	**18 min**

BOLIGMASSE



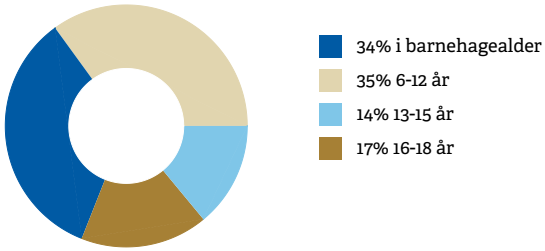
«En trivelig plass å bo, med kort avstand til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

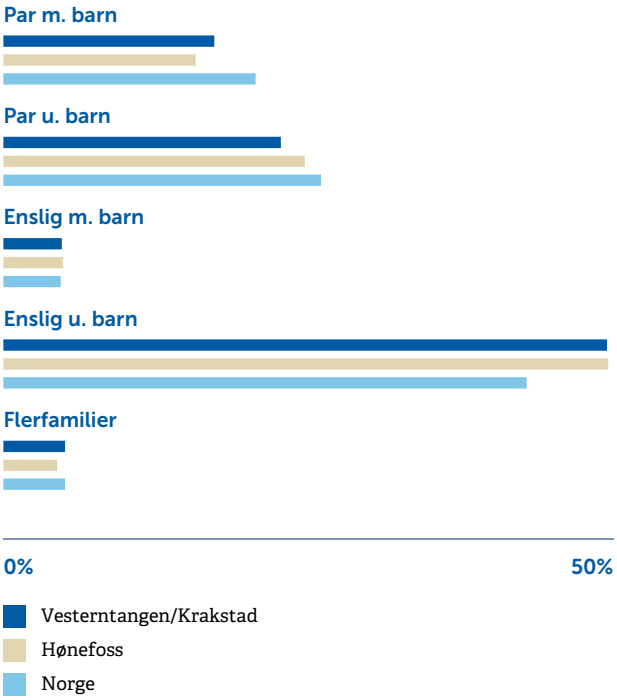
VARER/TJENESTER

Kuben Senter	**20 min**
Apotek Sentrumskvartalet Hønefoss	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

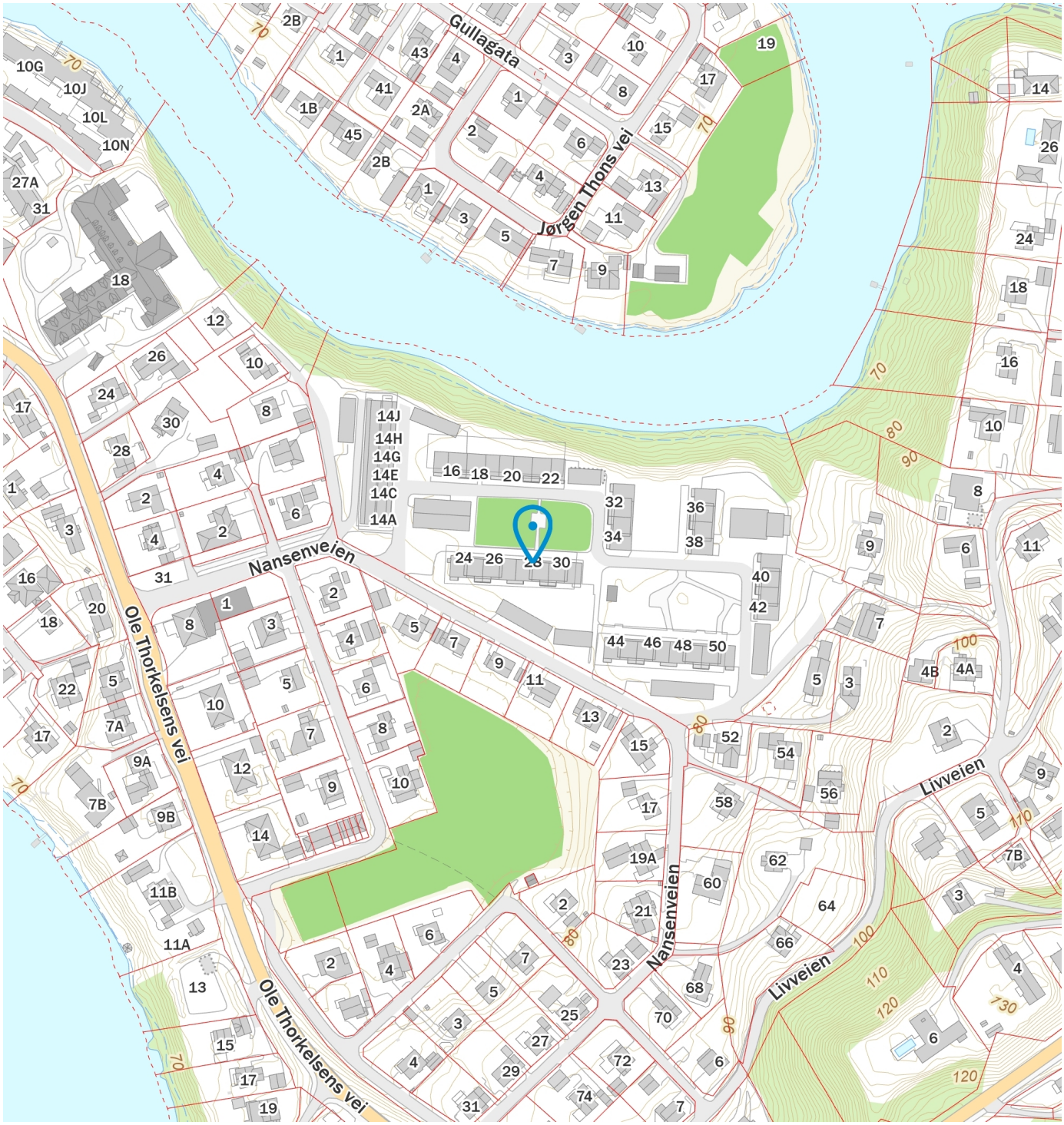


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
RINGERIKE kommune
gnr. 316, bnr. 127
Andelsnummer 28

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21108-1798 **Eiendomsverdi ref nr:** EG4881

Autorisert foretak: Norm AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel Sætrang Torgersbråten

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig

Daniel Sætrang Torgersbråten

daniel@norm.as

957 79 366

NITO

norm
TAKST & RÅDGIVNING

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Leilighet beliggende i rolig og etablert borettslag på Vesterntangen, nær Hønefoss sentrum. Gangavstand til Gladtvedt brygge, Hønefoss sentrum og Hønengaten med café og, dagligvarebutikker og diverse forretninger. Godt kollektivtilbud utenfor blokkene. Fine turmuligheter i nærområdet.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Boligblokken har fire etasjer (Sju halvplan), samt kjeller.
Blokken er oppført som betong- og lettbetongkonstruksjon med tilnærmet flatt tak med PVC membantekking. I kjeller er det boder og fellesrom som blant annet treningsrom. Felles trappegang med nyere hoveddør med porttelefon og slipt betonggulv/trapper. For trapp er det rekkverk i lakkert metall.
Malte slette vegger og himlinger i trappegang.
Borettslag har blant annet utført følgende vedlikehold:
- Utskifting av ytterdører, -96/97.
- Asfaltarbeider, postkasseanlegg og porttelefon, utført i 2000.
- Fellesmålere for strøm, -13.
- Nye balkonger, -03/04.
- Innlegging av fiberkabel for tv og internett, -09.
- Nye garasjer og motorvarmekontakter, -11/12.
- Sentralvarmeanlegg tilknyttet fjernvarme, -12.
- Montert felles brannvarslingsanlegg ca 2021.
- Rørfornying av felles avløpsrør i 2021.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 69 m² over ett plan.
Balkong mot sør.

STANDARD:
Boligen er fra 1959.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av sentralvarme til radiatorer.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, hovedsak åpent og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Festet tomt for borettslaget. Opparbeidet med asfalterte internveier, parkeringsplasser og grøntarealer med plen, sittegrupper, lekeplass etc.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Blokken er oppført som betong- og lettbetongkonstruksjon.
Felles bygningsdeler i tilknytning til leiligheten er vurdert i iht. avheningslova, uavhengig av hvem som har ansvar for vedlikehold/utbedringer av bygningskonstruksjonen.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør som finert brann- og lyddør m/kikkehull (B30,dB40).
Eldre terrassedører med 2-lags isolerglass.
Overbygget balkong fra -03/04 med støpt dekke m/fall.
Rekkverk og sidefelt med malte plater og glassfelt.
Terrassefliser i tre på gulv.
Panel på yttervegg mot leilighet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegger: Panelplater.
Himlinger: Malte glatte flater.
Etasjeskiller i betong.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
På soverommene er det montert garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt med oppkant ved dør.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Toalett.
Dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum.
Flislagt bakvegg over benkeplate. Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kaffemaskin, kombiskap kjøl/frys og plass for frittstående oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran plassert på bad.
Synlige vannføringer i: Metall.
Synlige avløpsrør i: Plast og støpejern.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannstanken er på ca. 80 liter fra 2010.
Porttelefon.
Altibox for TV og internett.
Oppvarming med: Vannbåren varme og strøm.
Ved hjelp av: Radiatorer og gulvvarme.
Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.
Felles sentralvarmeanlegg, tilkoblet fjernvarme.
Vannbåren varme til radiatorer i leiligheten.
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang.
Felles sikringsskap med nærliggende nabo hvor det er benyttet automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Brannvarslere, tilkoblet felles brannsentral.
Brannslukningsapparat.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m²
Totalpris	2 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

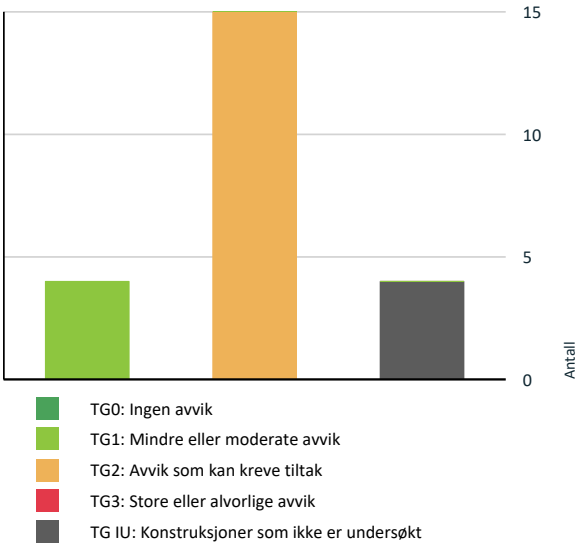
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet på befaringen. Dør til ett soverom går opprinnelig fra stue, men på befaringen er dør til soverom fra gang.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og vurdert på samme måte som boligen.

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Fast ivnentar	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generelt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokken er oppført som betong- og lettbetongkonstruksjon.
Felles bygningsdeler i tilknytning til leiligheten er vurdert i iht. avheningslova, uavhengig av hvem som har ansvar for vedlikehold/utbedringer av bygningskonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Rekvirent opplyser: Det er planlagt utskifting av vinduer i borettslaget, men det er ikke kjent når dette blir gjennomføres da det ikke er vedtatt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som finert brann- og lyddør m/kikkehull (B30,dB40).
Eldre terrassedører med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Bruks og slitasjemerker er registrert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på isolerglass er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dører fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget balkong fra -03/04 med støpt dekke m/fall.
Rekkverk og sidefelt med malte plater og glassfelt.
Terrassefliser i tre på gulv.
Panel på yttervegg mot leilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av overflater/ utskifting av terrassefliser i tre må påregnes.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av:
Gulv: Laminat.
Vegger: Panelplater.
Himlinger: Malte glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, møbler, TV e.l. Påregnelig ved normalt bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men dette avhenger om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Enkelte bruks- og slitasjemerker er registrert.



TG IU Fast ivnentar

Beskrivelse

På soverommene er det montert garderobeskap.
Tilstand på fast inventar er ikke vurdert og det er følgelig ikke satt tilstandsgrad. Det gjøre oppmerksom på at det er fast inventar på visning som medfølger. Dette kan fravike fra det som er opplistet i rapport.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtsonen.
Det er registrert flisfuger der det skulle vært benyttet bevegelsesfuger. Bevegelsesfuger benyttes for å redusere faren for sprekker og heftbrudd i flisbelegget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vindu er ikke utsatt for direkte vannsprut ved dagens bruk, men plasseringen i våtsone kan i teorien føre til vanninntrengning i veggkonstruksjonen hvis ikke forhold er hensyntatt ved utførelse. Forhold vil også kunne forkorte levetiden til vinduet ved fuktpåkjenning. Vann i område rundt vindu bør unngås/begrenses.
Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.
Vann på veggflater bør unngås.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med oppkant ved dør.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fall er ikke i henhold til preaksepterte løsninger, men tilfredstiller funksjonskrav.
Ujevne størrelser på flisfuger.
Vann på gulvflater bør unngås.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved enkel besiktigelse er ikke mulig å kontrollere klemming av membran for denne sluktypen.
Det er ikke synlig membran på innsiden av klemring i sluk. Dette betyr ikke at membran mangler tett utførelse under klemring, men utførelse kan ikke kontrolleres ved enkel besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnet alder anbefales det videre bruk av dusjkabinett med tett avløp til sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med heldekkende servanttopp. Toalett. Dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

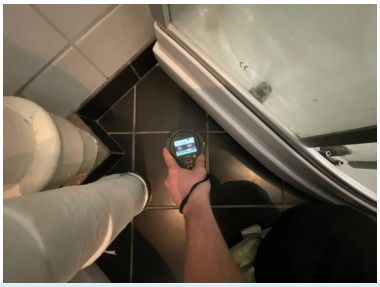
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betong.
Stikkprøvebasert. Fuktsøk/fuktmåling på overflater er gjennomført uten å måle avvik. Fuktsøk/fuktmåling på overflater kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport






KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum.
Flislagt bakvegg over benkeplate. Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kaffemaskin, kombiskap kjøl/frys og plass for frittstående oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre fuktsvellinger i underkant av benkeplate over plass til oppvaskmaskin/kum.
Enkelte merke/ skade på dør.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet av takstmann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å smøre silikon eller utføre vedlikehold der det er fuktsvellinger/skader for å begrense videre utvikling av disse.
Ingen strakstiltak er nødvendig, men dette avhenger av brukskrav og krav til estetikk for kjøper.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser:
Ventilator er gått ut av produksjon og det er derfor ikke mulig å kjøpe nytt kullfilter til ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I bolig er det synlig metall hovedvannledning med stoppekran plassert på bad.
Synlige vannføringer i: Metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Dette er ikke et krav.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon.
Altibox for TV og internett.

TG IU Varme generelt

Beskrivelse

Oppvarming med: Vannbåren varme og strøm.
Ved hjelp av: Radiatorer og gulvvarme.
Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Felles sentralvarmeanlegg, tilkoblet fjernvarme.
Vannbåren varme til radiatorer i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang.
Felles sikringsskap med nærliggende nabo hvor det er benyttet automatsikringer.
Åpent og skjult ledningsnett.
Strømmåler med fjernavlesning.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Anlegget er av eldre dato og vil kunne ha begrenset kapasitet ifht. dagens brukskrav. Ved endret bruksmønster, modernisering av kjøkken eller bruk/montering av strømkrevende produkter etc. må det påregnes at det vil kunne være behov oppgradering av det elektriske anlegget.

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke er fremvist samsvarserklæring for alle arbeider (også før 01.01.1999 da krav kom) skal det iht. NS3600 anbefales utvidet el-kontroll med tilstandsgrader. Denne type kontroll må ikke forveksles med El-sjekk eller tilsynsrapport fra DLE.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannvarslere, tilkoblet felles brannsentral.
Brannslukningsapparat.

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
76 m²/69 m²	Kr 2 200 000
Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, 2 Bod	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 350 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	14 757
Fradrag for andel felles gjeld	-	143 650
Konklusjon markedsverdi		**2 200 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Norm AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi nederst i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning.

Sammenlignbare salg

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Beregninger

Årlige kostnader

Innvendige vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks. våtrom, kjøkken osv.), samt overflatebehandling og utbedringer fordelt over flere år.)	Kr.		18 000
Felleskostnader inkl. betjening av fellesgjeld.	Kr.		72 372
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**90 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	900 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 400 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 400 000**

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

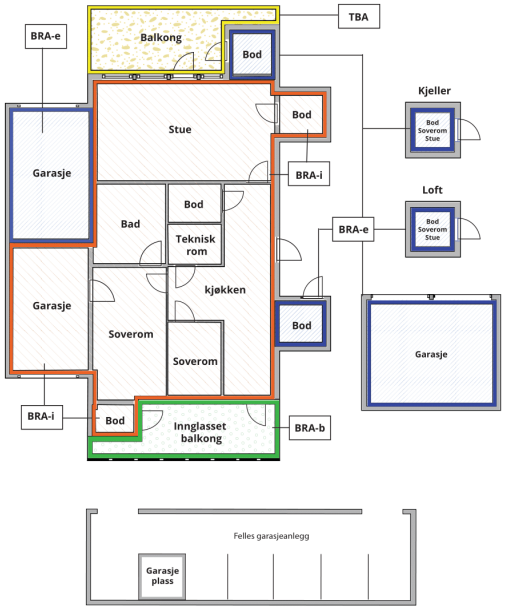
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	69			69	8
Felles kjeller		7		7	
SUM	**69**	**7**			**8**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Felles kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 2,48m og 2,36m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet på befaringen.
Dør til ett soverom går opprinnelig fra stue, men på befaringen er dør til soverom fra gang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Daniel Sætrang Torgersbråten	Takstingeniør
	Liss Karin Uglebakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3305 RINGERIKE	316	127		0	30231.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nansenveien 28

Hjemmelshaver
Ringerike Kommune, Nansenvegen 14 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954395197		Ringbo	Uglebakken Liss Karin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
28	14 757	*31.12.2025*	143 650	*08.04.2026*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense. Privat internveier i borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Boligbebyggelse - nåværende.
Krav vedrørende infrastruktur.

Tinglyste/andre forhold

- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.
Det gjøres oppmerksom på, under ekstremværet Hans ble beboere i blokken evakuert.

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nansenveien 28 , 3513 HØNEFOSS
Gnr 316 - Bnr 127
3305 RINGERIKE

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Liss Karin Uglebakken

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nansenveien 28
3513 Hønefoss

3305-316/127/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Solveig Sjåstad Dato utkjørt: 08.04.26 Side 1 av 3

Nansenvn. 14 Borettslag		**Vår ref.:**	116/11	**Fødselsdato eier:**	28.10.1975
Nansenveien 28		**Type:**	BORETTSLAG		
3513 HØNEFOSS		**Eiere:**	Liss Karin Uglebakken		
Organisasjonsnr:	954 395 197	**Andelsnr:**	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 031**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	4 708
	Renter	419
	Balkonglån A-F, samt noe noe felles	528
	Avdrag	247
Tilleggsytelser:	Trappevask	80
	Fiberaksess	49

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	143 650	Gjeld siste årsoppg.:	146 765
Klient ajourf. lån:	25 580 026	Klient gj. s. årsoppg.:	26 045 395

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808301796, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14.902
Saldo per 08.04.2026: 4 993 374
Andel av saldo: 39 309
(siste termin 30.05.2033)

Lånenummer: 22808373606, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29.758
Saldo per 08.04.2026: 4 998 479
Andel av saldo: 0
(siste termin 30.10.2040)

Lånenummer: 22808229165, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.04.2026: 4.84% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 08.04.2026: 15 588 173
Andel av saldo: 104 341
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2046)

Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Geir Karlsen
Adresse:	NANSENVEGEN 40
Postnr/-sted:	3513 HØNEFOSS
Telefon:	Mob.: 91699587
E-post:	nansenveien@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Nansenvn. 14 Borettslag
Nansenveien 28
3513 HØNEFOSS

Vår ref.: 116/11
Type: BORETTSLAG
Eiere: Liss Karin Uglebakken

Fødselsdato eier: 28.10.1975

Organisasjonsnr: 954 395 197

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2026

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	146 765	Andre inntekter:	817
Annen formue:	14 757	Utgifter:	8 212		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 900
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	28

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1959		
Gårds/bruksnr:	316/127		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	27640
Årlig festeavgift:	46 537,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86195946

Tillegg til hovedpolisen: 86196113

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0401
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Sentralfyr		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3	BTA	80
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern beboer				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem Ringbo				

Fasiliteter:

Det er ikke nok garasjer eller parkeringsplasser med motorvarmere til alle beboerne. De blir tildelt internt i borettslaget etter boansiennitet. For mer informasjon kontakt styreleder. Depositum, leie og behandlingsgebyr faktureres av Ringbo BBL.

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Nansenvn. 14 Borettslag	**Vår ref.:**	116/11	**Fødselsdato eier:**	28.10.1975
Nansenveien 28	**Type:**	BORETTSLAG		
3513 HØNEFOSS	**Eiere:**	Liss Karin Uglebakken		

Organisasjonsnr: 954 395 197

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget, jfr. Ringbos vedtekter 2-1, ledd 5.
Informasjon om innmelding og betaling finner du på vår hjemmeside www.ringbo.no.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nansenvn. 14 Borettslag tirsdag 06.05.2025 kl. 19:00 - Frivillighetens hus Hønefoss.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt Stian Blach Moen, Ringbo BBL.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt Stian Blach Moen, Ringbo BBL.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Oddny Espen signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 31
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 32

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2025 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Ingen inkomne saker til behandling.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.2 Ingen saker fra styret til behandling.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.3 Presentasjon status helhetlig oppgradering borettslaget.

Presentasjonen planlegges gjennomført etter at alle ordinære saker på generalforsamlingen er gjennomført. Det skal ikke skal fattes noen vedtak i denne saken.

Det vil bli en presentasjon av hva som planlegges gjennomført i borettslaget. Hvilke utfordringer styret ønsker å ta tak i og hvorfor. Og hvordan borettslaget kan bli seende ut etter at tenkte tiltak er gjennomført. Vi planlegger å fremlegge et estimat av kostnaden for en helhetlig oppgradering av borettslaget vårt.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. STYREHONORAR

Valgkomiteens forslag vedrørende godtgjørelse var som følger:

Leder. 80.000
Nestleder. 30.000
Sekretær. 30.000
Styremedlem. 22.500
Møtegodtgjørelse. 1.200
Telefongodtgjørelse. Leder har fri telefon.
Valgkomiteens medlemmer. 1.500

Vedtak:
Valgkomiteens forslag ble vedtatt

7.

VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

- Geir Karlsen innstilles til gjenvalg av valgkomiteen.

Vedtak:

Geir Karlsen ble valgt til styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg.

- Ayna Lile er på valg. Valgkomiteen innstiller til gjenvalg.
- Anne Grete Loeshagen er på valg. Valgkomiteen innstiller til gjenvalg.

Følgende styremedlem er ikke på valg. Men har trukket seg fra styrevervet.

- Sondre Delago Kristensen. Valgkomiteen innstiller Karina Jenshagen til valg for ett år.

Vedtak:

Ayna Lile og Anne Grete Loeshagen ble valgt til styremedlemmer for 2 år. Karina Jenshagen ble valgt til styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Alle varamedlemmer er på valg.

- Thomas Bråten. Tar ikke gjenvalg. Valgkomiteen innstiller Gunnar Røine til valg.
- Karina Jenshagen. Stiller til valg som styremedlem. Valgkomite innstiller Anne Marit Borg til valg.
- Anne B Johansen. På valg. Valgkomite innstiller til gjenvalg.
- Roar Olsen. På valg. Valgkomite innstiller til gjenvalg.

Vedtak:

Følgende ble valgt til varamedlemmer:

- Gunnar Røine
- Anne Marit Borg
- Anne B Johansen
- Roar Olsen

7.4 Valg av valgkomité

Sittende valgkomite stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Jorun Bergliot Bjørkvold, Turid Bente Aasterud og Gunn Monica Sjøli Haugen ble valgt til valgkomite.

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Styret foreslår at følgende personer velges til å representer borettslaget.

- Geir Karlsen

- Oddny Espen
- Anne Grete Loeshagen

Vedtak:
Geir Karlsen, Oddny Espen og Anne Grete Loeshagen ble valgt til delegater.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Nansenvn. 14 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Blach Moen (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Oddny Espen (sign.)	06.05.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

INNKALLING

Ordinær generalforsamling i
Nansenvn. 14 Borettslag

Tid og sted
Onsdag 06.05.2026 kl. 19:00
Frivillighetens hus (Gamle Hønefoss Skole)

RINGBO

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

RINGBO

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Nansenvn. 14 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Onsdag 06.05.2026 kl. 19:00
Frivillighetens hus (Gamle Hønefoss Skole)

Årets generalforsamling er særdeles viktig. Styret oppfordrer derfor alle i borettslaget til å lese innkallingen og til å møte opp.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Oppdatering av ordensregler. Innspill fra andelseiere

Styret vil gjennomgå og oppdatere borettslagets ordensregler, da deler av innholdet ikke lenger er oppdatert. I tillegg vurderes det å revidere enkelte eksisterende regler samt innføre nye bestemmelser.

I denne forbindelse ønsker styret å innhente innspill fra andelseierne før videre arbeid med oppdatering av ordensreglene.

1. Bruk av gassgrill i borettslaget

Styret har igangsatt en vurdering av behovet for å regulere bruk og oppbevaring av gass i borettslaget, herunder bruk av gassgrill på balkonger. Propan representerer en potensiell brann og eksplosjonsfare i boligbygg, særlig der flere enheter er samlet. Den samlede mengden gass i bygget kan, ved en uønsket hendelse, medføre økt risiko. Dersom flere beboere oppbevarer gassbeholdere på balkongene, vil den samlede risikoen kunne bli betydelig ved et eventuelt uhell.

Styret vurderer å innføre forbud mot bruk og oppbevaring av gassgrill på balkonger. For leiligheter på bakkeplan vurderes det å tillate bruk, under forutsetning av forsvarlig håndtering. Elektrisk grill foreslås fortsatt tillatt på balkong.

Før styret eventuelt fastsetter endringer i ordensreglene, bes det om innspill fra andelseierne til den foreslåtte reguleringen. Styret vil, på bakgrunn av mottatte innspill, arbeide videre med saken og fatte beslutning i henhold til gjeldende fullmakter.

2. Dyrehold i borettslaget

Det er per i dag et generelt forbud mot dyrehold i borettslaget, herunder fugler og reptiler. I henhold til borettslagsloven kan andelseiere imidlertid søke styret om tillatelse til dyrehold.

Lovens terskel for hva som anses som saklig grunn for å tillate dyrehold er vid, og det vil i praksis være begrenset adgang til å avslå søknader, eksempelvis der dyrehold begrunnes i sosiale eller velferdsmessige hensyn. Styreleder er gitt fullmakt av styret til å behandle slike søknader, slik at de kan avgjøres raskt, da dette ofte er aktuelt i forbindelse med kjøp og salg av leiligheter. Sakene protokollføres i etterkant i styrets møter.

Styret mener at en mer hensiktsmessig løsning er at dyrehold som hovedregel skal være tillatt i borettslaget. Det sentrale prinsippet vil være at dyrehold ikke skal medføre urimelig ulempe for øvrige beboere.

Det vil bli utarbeidet tydelige retningslinjer for dyrehold, herunder begrensninger der dyrehold kan medføre sjenanse, eksempelvis ved frittgående dyr. Retningslinjene vil ta utgangspunkt i etablerte standarder, herunder praksis fra NBBL.

Saken løftes til generalforsamlingen for å innhente andelseiernes syn før styret arbeider videre med eventuelle endringer i ordensreglene.

3. Vinterlagring av campingvogn, bobil og lignende

Styret vurderer om det i oppdaterte ordensregler bør innføres bestemmelser knyttet til lagring av campingvogn, bobil og lignende.

Styret anser det som uproblematisk at andelseiere i sommersesongen har korttidsparkering av eksempelvis campingvogn, forutsatt at dette ikke er til hinder eller ulempe for andre beboere. Samtidig vil det kunne oppstå utfordringer dersom flere andelseiere har slike kjøretøy stående over tid, for eksempel dersom et større antall campingvogner eller bobiler opptar felles arealer.

Styret oppfatter ikke at dette per i dag utgjør et problem i borettslaget, men i forbindelse med revisjon av ordensreglene ønsker styret å innhente andelseiernes syn på temaet.

Saken løftes derfor til generalforsamlingen for innspill før styret eventuelt arbeider videre med regulering av dette i ordensreglene.

Forslag til vedtak: Styret tar innspillene som kommer med seg til arbeidet med å oppdatere ordensreglene.

5.2 Fremtidig helhetlig oppgradering av Nansenvegen borettslag

Bakgrunn

Den første blokken i Nansenvegen borettslag ble oppført i 1958, altså for 68 år siden. Store deler av bygningsmassen og den opprinnelige elektriske installasjonen er derfor nå moden og flere steder overmoden for oppgradering.

Det ble gjennomført innvendig rørfornying i 2021, og denne delen av infrastrukturen er i god stand. Utover dette er det imidlertid tydelig at bygningsmassen har betydelige behov for rehabilitering. Styret har vurdert mindre oppgraderinger, som maling av fasadene og utskifting av vinduer, men slike tiltak løser ikke de grunnleggende utfordringene.

Samtidig vil slike tiltak også innebære betydelige kostnader uten å gi en varig løsning. De viktigste utfordringene er:

- Lekkasjeproblematikk, særlig i de øverste etasjene
- Svært dårlig isolasjon og stort varmetap
- Generelt slitasjenivå på fasader og konstruksjoner
- Termofotografering viser betydelig energilekkasje.
- Vinduer og balkongdører modne for utskifting
- Enkelte tak utsatt for lekkasjer
- Det elektriske anlegget er nær 70 år gammelt og ikke tilpasset dagens krav.

På denne bakgrunn har styret over tid arbeidet med et forslag til en helhetlig oppgradering av borettslaget i samarbeid med vår prosjektleder og en prosjektgruppe. En grundig presentasjon av hva som bør gjøres presenteres på Generalforsamlingen.

Foreslåtte tiltak

Styret mener følgende hovedtiltak er nødvendige:

- Rehabilitering med nye fasader. Fasadene vil bli utført med stenderverk som festes i eksisterende fasade, isolasjon, vindsperre, utlekking for kledning og kledning med fibersementplater
- Vinduer, glassfelt og terrassedører skiftes. Radiator på denne veggen skiftes.
- Nye fasader tilpasses mot eksisterende balkonger
- Eksisterende oppforet tretak rives
- Gesimser skjøtes opp til ett horisontalt nivå for hele blokken. Tak over brannbalkonger bygges om.
- Takkonstruksjonen bygges om til massivtak hvor diffusjonssperre, takisolasjon og tekking etableres på topp av dagens betongdekke.
- Oppgradering av strømforsyning:
  - ny trafostasjon
  - nye hovedkabler til blokkene
  - nye tilførselskabler frem til sikringsskap
  - nødvendige oppgraderinger i tavlerom
- Etablering av balansert ventilasjon som følge av tettere bygg.

Kostnader og økonomiske konsekvenser

Tiltakene som er beskrevet over er omfattende og kostnadskrevende.

På generalforsamlingen i 2025 ble det presentert en foreløpig kostnadsramme på 215 millioner kroner. Generalforsamlingen støttet styrets vurdering om at dette var for

høyt, og ba om videre arbeid med kostnadsreduserende tiltak.

Prosjektgruppen har siden den gang arbeidet grundig med dette. Og oppdatert estimat er nå på 168 millioner kroner. Dette er fortsatt et svært høyt beløp. Et låneopptak i denne størrelsesorden vil føre til en betydelig økning i felleskostnadene.

Styret ønsker å være åpne og tydelige på dette:
Dette vil få konsekvenser for alle beboere, og for noen kan det bli krevende økonomisk.

Styrets vurdering

Borettslaget består av andelseiere i ulike livssituasjoner. Enslige, familier, yrkesaktive og pensjonister. Vi har stor forståelse for at økte felleskostnader vil oppleves som belastende, og i enkelte tilfeller svært utfordrende.

Styret har et ansvar for å forvalte og ivareta borettslagets verdier over tid. Etter styrets vurdering er oppgraderingen ikke lenger et spørsmål om den bør gjennomføres, men snarere når og hvordan dette skal skje. Utsettelse av prosjektet vil sannsynligvis medføre følgende konsekvenser:

- Ytterligere økte kostnader på sikt
- større skader og mer akutte tiltak
- redusert bokvalitet og verdi

Historisk har det i liten grad blitt avsatt midler til større vedlikehold. De siste årene har felleskostnadene blitt justert opp. Borettslaget har i dag en sunn økonomi, men uten tilstrekkelige oppsparte midler til et prosjekt av denne størrelsen.

Veien videre

Styret legger nå frem prosjektet for generalforsamlingen for å få en tydelig tilbakemelding fra andelseierne. En mulig fremdriftsplan er:

- Videre detaljering og optimalisering av prosjektet frem mot 2027
- Behandling og endelig beslutning på generalforsamlingen i 2027 eller 2028
- Anbudsprosess og mulig oppstart i 2028 eller 2029

Avslutning

Styret ser frem til prosjektpresentasjonen, men ønsker samtidig å understreke at dette er en krevende sak. Vi er klar over at økte felleskostnader kan oppleves som både tunge og utfordrende. For noen kan dette også føre til vanskelige vurderinger knyttet til egen bosituasjon. Samtidig mener vi at det er nødvendig å ta tak i utfordringene nå for å sikre borettslagets fremtidige verdi, kvalitet og bærekraft.

Forslag til vedtak: Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen til å arbeide videre med prosjektet og utvikle et endelig beslutningsgrunnlag for behandling på generalforsamlingen i 2027 eller 2028.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Styret støtter innstillingen.

7. VALG

Se vedlegg for valgkomiteens innstilling til valg.

7.1 Valg av styremedlemmer

2. Styremedlemmer er på valg.

Forslag til vedtak: Styret viser til valgkomiteens innstilling.

7.2 Valg av varamedlemmer

Alle varamedlemmer er på valg.

Forslag til vedtak: Styret viser til valgkomiteens innstilling.

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomiteen er på valg.

Forslag til vedtak: Styret viser til valgkomiteens innstilling.

7.4 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Styret innstiller følgende til valg.

Geir Karlsen, Anne Grete Loeshagen og Oddny Espen

Forslag til vedtak: Geir Karlsen, Anne Grete Loeshagen og Oddny Espen velges til å representere borettslaget på RINGBO sin generalforsamling.

Nansenvn. 14 Borettslag - Årsmelding 2025

Kort om borettslaget

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Nansenvn. 14 Borettslag ligger i Ringerike kommune og har orgnr. 954395197.

Det er 168 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Geir Karlsen
STYREMEDLEM, Anne Grete Loeshagen
STYREMEDLEM, Ayna Lile
STYREMEDLEM, Karina Syrdalen Jenshagen
STYREMEDLEM, Oddny Espen-Hennessy
VARAMEDLEM, Anne Marit Borg
VARAMEDLEM, Roar Olsen
VARAMEDLEM, Gunnar Røine
VARAMEDLEM, Anne Bratvold Johansen

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.
Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 86195946

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skaden til Ringbo via portalen, e-post, eller på telefon 90 50 39 60.

På kveld og helger, ved akutt skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 915 03100. Oppgi boligselskapets navn, og at dere er i Ringbos portefølje. På første virkedag meldes saken også til oss, pr portal, telefon eller e-post til firmapost@ringbo.no. Dette så vi kan koordinere saken med Gjensidige. Hvis beboer melder selv til Gjensidige, husk også å melde fra til styret. Kun styret har anledning til å melde sak i portal.

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig.

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den

som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styrets arbeid i perioden

Vintervedlikehold
Da vaktmester Dagfinn Pedersen ønsket å redusere sin stilling i 2024, besluttet styret å sette bort vintervedlikeholdet. Avtalen ble videreført i 2025. Styret er godt fornøyd med samarbeidet med Ringerike Utemiljø som leverer disse tjenestene.

Ansatte
Styret besluttet sommeren 2025 at borettslaget ikke lenger kunne ha to ansatte i vaktmestertjenester uten at vintervedlikehold inngikk i stillingene. Arbeidsavtalen med visevaktmester ble derfor avsluttet, og hans siste arbeidsdag var 24.09.2025.

Styret ønsker å takke Svein Erik Lønner for innsatsen han har gjort for borettslaget siden han tiltrådte stillingen i 2015.

Vaktmester Dagfinn Pedersen, som etter eget ønske arbeidet i redusert stilling, sa opp sin stilling 27.10.2025 og gikk av med pensjon fra februar 2026. Styret ønsker å takke Dagfinn for innsatsen gjennom mange år. Han begynte i fast stilling i 2013, etter også å ha arbeidet på timebasis i en periode.

Sommervedlikehold og vaktmestertjenester
Styret arbeidet høsten og vinteren 2025 med å finne en ny løsning for sommervedlikehold og vaktmestertjenester. Med bistand fra Ringbo ble det innhentet tilbud, og det er inngått avtale med Ringerike Utemiljø om levering av disse tjenestene.

Overgangen fra boende vaktmester til innkjøpte tjenester vil være en endring for mange. Styret ser likevel positivt på løsningen og har så langt gode erfaringer med samarbeidet. Ringerike Utemiljø leverer tilsvarende tjenester til flere borettslag i Ringbos portefølje og har god erfaring på området.

Fjernvarme
Borettslaget mottar varme fra fjernvarmeanlegg. Den 29.09.2025 inngikk borettslaget avtale om Norgespris. Mot slutten av 2025 ga dette en betydelig besparelse sammenlignet med tidligere fastprisavtale. Også så langt i 2026 ligger kostnadene lavere enn tidligere år.

Helhetlig oppgradering av borettslaget
Siden forrige generalforsamling har styret, sammen med prosjektleder Tor Ove i Ringbo, arbeidet med kostnadsreduserende tiltak i oppgraderingsprosjektet. Det opprinnelige forslaget viste seg å være svært kostbart og vanskelig å gjennomføre økonomisk.

Prosjektet er derfor redusert betydelig i omfang og fremstår nå som mer gjennomførbart. Styret vil legge frem en oppdatert status på arbeidet på generalforsamlingen i 2026.

Salg av vinterredskap
Mot slutten av året ble utstyr til traktoren som borettslaget ikke lenger har behov for

solgt. Styret har i februar 2026 solgt også traktoren.

Diverse
Åtte nye garasjer ble påbegynt i 2024 og ferdigstilt i 2025 mellom G- og F-blokken. Det ble i løpet av sommeren oppdaget at vann trenger inn i garasjene. Dette skyldes en mindre konstruksjonsfeil som vil bli utbedret våren 2026.

Det ble også i 2025 satt ut container for restavfall i borettslaget. Styret takker beboere som benytter anledningen til å rydde i kjellere og lagringsområder når slike tiltak gjennomføres.

Det har også igjennom året blitt behandlet endel saker meldt inn fra andelseiere.

Salg og overdragelse av boliger
Styret har behandlet flere salg og overdragelser av leiligheter gjennom året. Oversikt over eierskifter er også i år utarbeidet med bistand fra Ringbo. I løpet av året er det solgt 17 leiligheter fordelt på 11 ulike adresser. I blokk G ble det solgt flest leiligheter med 4 stykker.

Enhets adresse, Selgers navn, Kjøpers navn, Fra dato, Kjøpesum

Nansenveien 16. Leander Bråten Berg, Nora Tysse Stenkjær, 19.03.2025, 2 165 000

Nansenveien 34, Baris Køse, Tormod Thomassen, 01.04.2025, 2 050 000

Nansenveien 32, Martin Simarud, Flamür Dresha, 17.06.2025, 1 700 000

Nansenveien 14 E, Øyvind Haugmo, Natali Raed Hanna Bedari, 18.06.2025, 1 700 000

Nansenveien 20, Jelena Kirejevas bo, Marko Mikk Tamm, 20.06.2025, 1 600 000

Nansenveien 40, Edvin Aasen Sundberg, Marius Gulbrandsen, 20.06.2025, 2 360 000

Nansenveien 14 E, Karoline Øverby, Caroline Østby Støa, 30.06.2025, 1 600 000

Nansenveien 50, Simen Sulland, Sindre Løvås, 01.07.2025, 2 500 000

Nansenveien 14 T, Arne Johan Killerud, Pernille Lindeman, 18.07.2025, 1 175 000

Nansenveien 42, Jan-Erik Eriksen's bo, Vigdis Øie, 29.08.2025, 2 000 000

Nansenveien 22, Daniel Andre Høilo Johnsrud, Kari Anne Tuvsjøen, 01.09.2025, 2 350 000

Nansenveien 26, Eivind Fosskaug Hammer, Camilla Jensen, 01.09.2025, 2 300 000

Nansenveien 50, Maren Emilie Haugen, Enver Orucevic, 15.09.2025, 1 900 000

Nansenveien 26, Martine Rooth Bråthen, Camilla Sletten Hagen, 26.10.2025, 2 200 000

Nansenveien 14 E, Vegard Kjenner, Tahir Samedov, 01.11.2025, 1 620 000

Nansenveien 34, Tormod Thomassen, Yvonne Helene Smedstad, 15.12.2025, 1 955 000

Nansenveien 14 E, Eirik Olsen Jakobsen, Gard Bjørnar Østvold, 29.12.2025, 1 450 000

Styrets planer for året 2026.

Styret har ved inngangen til 2026 brukt betydelig tid på arbeidet med overgangen fra ordningen med boende vaktmester til innleie av profesjonelle tjenester for vaktmester- og

sommervedlikehold. Nye løsninger vil alltid medføre en periode med tilpasning, men styrets mål er å sikre beboerne stabile, profesjonelle tjenester og bedre dokumentasjon på utført arbeid. Det vil i en overgangsfase falle endel ekstra oppgaver på styrets leder.

I denne sammenheng vil styret også arbeide med å styrke beredskapen på enkelte områder i borettslaget. Dette gjelder blant annet driftssikkerheten på fyringsanlegget og andre tekniske installasjoner hvor styret vurderer at det er behov for forbedringer. Som en del av dette arbeidet ønsker styret å etablere samarbeid med faste leverandører innen relevante fagområder, herunder elektriker, rørlegger med kompetanse på fyringsanlegg og andre nødvendige tekniske tjenester.

Mot slutten av 2025 ble det besluttet å avslutte avtalen med borettslagets tidligere renholdsfirma. Ny avtale med nytt renholdsfirma trådte i kraft fra 1. mars 2026.

Styret har i samarbeid med prosjektleder fra RINGBO kommet godt videre i arbeidet med en helhetlig oppgradering av borettslaget. Ambisjonen er at det skal kunne legges frem en sak til behandling på generalforsamlingen i 2027. Arbeidet med dette prosjektet vil derfor være et av styrets viktigste satsingsområder i 2026. Fremdriften i prosjektet vil imidlertid være avhengig av arbeidet i prosjektgruppen som innehar nødvendig fagkompetanse.

Det er registrert utfordringer med vanninntrenging i den sist oppførte garasjen. Dette vil bli fulgt opp og utbedret i løpet av våren 2026. Videre er det identifisert enkelte områder ved G-blokken hvor det er behov for tiltak for å sikre bedre håndtering av overflatevann.

Styret opplever også utfordringer knyttet til avfallshåndteringen i borettslaget. Dette har blitt mer synlig etter at tømmefrekvensen ble redusert. Noen tiltak er allerede gjennomført, men styret arbeider videre med muligheten for å etablere nedgravde avfallsløsninger med større kapasitet enn dagens system. Samtidig vurderes det om det er behov for ytterligere tiltak innenfor dagens ordning.

En hovedutfordring er fortsatt mangelfull kildesortering. Ifølge HRA er dette ikke et særskilt problem for vårt borettslag, men et generelt utfordringsområde. Samtidig ser styret at mange beboere bidrar positivt ved å sortere plast og papir, noe som er svært viktig og ønskelig.

Styret vil også arbeide videre med planer om å etablere en ny garasjerekke bak C-blokken. Samtidig må det vurderes tiltak i området for å håndtere overflatevann som ved større nedbørsmengder renner ned mot C-blokken. Arbeidet med dette har vært avventet i påvente av avklaringer rundt naboens prosjekt i Skogfaret 9, da dette kan påvirke forholdene i området.

Diverse

For at borettslaget skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av andelseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i borettslagets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**4 941 897**	**2 238 635**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 249 680	-756 158
Endring vedlikeholdsavsetning	0	67
Endring anleggsmidler	-2 864 223	196 457
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 129 587	3 262 964
B. Årets endringer i disponible midler	**-2 744 130**	**2 703 330**
C. Disponible midler pr. 31.12	**2 197 767**	**4 941 897**
Omløpsmidler	3 457 185	5 981 226
- Kortsiktig gjeld	1 259 419	1 039 329
Disponible midler	**2 197 767**	**4 941 897**

Resultatregnskap Nansenvn. 14 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		7 874 376	7 495 500	7 874 643	8 406 849
Innkrevde renter lån		846 372	662 352	846 209	748 377
Innkrevde avdrag lån		399 648	278 832	399 434	440 919
Andre inntekter	1	2 285 759	2 176 014	2 288 913	2 208 730
SUM INNTEKTER		**11 406 155**	**10 612 698**	**11 409 199**	**11 804 875**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	726 394	846 237	909 000	344 000
Arbeidsgiveravgift	2	102 761	119 880	128 000	47 398
Revisjonshonorar	3	11 849	11 594	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		296 472	289 242	296 000	311 000
Konsulentbistand		769 350	1 380 395	400 000	600 000
Kontingent til Ringbo		50 700	50 700	50 100	50 100
Drift og vedlikehold eiendom	4	744 628	1 097 258	818 000	689 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	67	0	0
Vintervedlikehold		189 488	86 500	175 000	220 000
Sommervedlikehold		0	0	0	250 000
HMS		22 932	22 395	23 000	24 000
TV/Internett		98 784	98 784	98 784	98 784
Forsikringer	5	436 073	392 947	414 000	429 000
Kommunale avgifter	6	2 421 110	2 363 679	2 450 000	2 890 000
Renhold		71 768	62 923	67 000	75 000
Festeavgift	6	59 169	46 537	47 000	60 000
Strøm		203 103	180 116	200 000	190 000
Oppvarming		2 409 891	2 768 462	2 600 000	2 200 000
Avskrivninger	7	128 277	196 457	0	0
Andre driftskostnader	8	150 417	177 601	193 000	201 500
SUM KOSTNADER		**8 893 165**	**10 191 773**	**8 880 884**	**8 691 782**
DRIFTSRESULTAT		**2 512 991**	**420 925**	**2 528 315**	**3 113 093**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		81 379	90 378	60 000	40 000
Utbytte		40 720	34 050	30 000	40 000
Rentekostnader		-1 385 410	-1 301 511	-1 419 835	-1 221 642
NETTO FINANSPOSTER		**-1 263 311**	**-1 177 083**	**-1 329 835**	**-1 141 642**
ÅRETS RESULTAT		**1 249 680**	**-756 158**	**1 198 480**	**1 971 451**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 249 680	-756 158	0	0
SUM DISPONERINGER		**1 249 680**	**-756 158**	**1 198 480**	**1 971 451**

Balanse Nansenvn. 14 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	25 035 581	25 035 581
Andre anlegg	7	10 472 315	7 479 815
Andre driftsmidler	7	372 762	501 038
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	9	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		**35 880 758**	**33 016 535**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		38 156	47 756
Andre fordringer	10	96 571	157 623
Bankinnskudd			
Driftskonto		1 912 085	4 417 738
Plasseringskonto		0	1 339 284
Plasseringskonto med binding		1 399 396	0
Skattetrekkskonto		10 977	18 825
SUM OMLØPSMIDLER		**3 457 185**	**5 981 226**
SUM EIENDELER		**39 337 944**	**38 997 762**

Balanse Nansenvn. 14 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		16 800	16 800
Opptjent egenkapital	11	10 602 340	9 352 660
SUM EGENKAPITAL	**11**	**10 619 140**	**9 369 460**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12	25 580 026	26 709 613
Borettsinnskudd	13	1 879 359	1 879 359
Sum langsiktig gjeld		**27 459 385**	**28 588 972**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 875	17 857
Leverandørgjeld		345 232	362 421
Skyldig offentlige avgifter		79 966	103 654
Påløpte ikke forfalte renter		6 784	155 181
Annen kortsiktig gjeld		821 562	400 216
Sum kortsiktig gjeld		**1 259 419**	**1 039 329**
SUM GJELD		**28 718 804**	**29 628 301**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**39 337 944**	**38 997 762**
Pantstillelser	14	27 459 385	28 588 972

Sted:_____, dato:_____

Geir Karlsen STYRELEDER	Karina Syrdalen Jenshagen STYREMEDLEM	Oddny Espen-Hennessy STYREMEDLEM
Anne Grete Loeshagen STYREMEDLEM	Ayna Lile STYREMEDLEM	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3601 Leieinntekter parkering	611 070	549 065
3604 Balkonglån G blokk	493 920	498 456
3606 Andre inntekter	68 800	13 200
3609 Fiberaksess	98 784	98 784
3611 Balkonglån A-F blokk	823 032	827 808
3621 Strømavgift motorvarmer	7 408	7 076
3622 Strømavgift fryser	4 050	4 050
3624 Strømavgift vaskeri	6 855	5 735
3690 Trappevask	171 840	171 840
Sum	**2 285 759**	**2 176 014**

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5000 Lønn	407 725	521 056
5020 Feriepenger	57 876	72 979
5330 Honorar til styret og andre komiteer	263 200	256 100
5422 Innskuddspensjon	10 625	12 505
5425 Trukket pensjonspremie	-13 031	-16 402
5400 Arbeidsgiveravgift	94 600	109 579
5401 AGA av påløpte feriepenger	8 160	10 302
Sum	**829 155**	**966 117**

Borettslaget har 1 ansatt pr 31.12.

Borettslaget har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	11 849	11 594
Sum	**11 849**	**11 594**

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6571 Brannvernutstyr	0	26 485
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	135 291	438 186
6607 Garasjer	26 226	6 280
6610 Brannvern	187 619	193 223
6611 Serviceavtaler	42 158	14 952
6613 Vinduer	0	43 333
6614 Maling	1 164	471
6616 Balkonger	0	41 708
6617 Tak	0	176 457
6618 Rør	71 281	31 232
6619 Uteområde	65 749	2 297
6622 Elektro	90 162	60 865
6630 Ladeanlegg	73 047	0
6650 Rep.og vedlikehold maskiner og utstyr	51 932	61 768
Sum	**744 628**	**1 097 258**

Note 5 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	412 073	374 947
7570 Egenandel forsikring	24 000	18 000
Sum	**436 073**	**392 947**

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Vann og avløp	1 687 053	1 662 851
7761 Eiendomsskatt	47 740	250 404
7762 Renovasjon	686 317	450 424
7764 Festeavgift	59 169	46 537
Sum	**2 480 279**	**2 410 216**

Nansenvn. 14 Borettslag

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Utvidelse balkonger	Vv.beredere kjeller	Garasjeprosjekt	Strøaggregat til traktor	Rehabilitering 2011
Anskaffelseskost pr.01.01 :	6 525 528	10 919 440	39 754	288 750	47 187	6 932 289
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	6 525 528	10 919 440	39 754	288 750	47 187	6 932 289
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	47 187	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 525 528	10 919 440	39 754	288 750	0	6 932 289
Anskaffelsesår :	1963	2004	2010	2010	2012	2011
Antatt levetid i år :					5	

	Vaskerom til leilighet	Balkonger 2012	Garasjer 2011	Garasjer 2012	Traktor med skjær, MF 3630A	Dino 210XT Lift
Anskaffelseskost pr.01.01 :	552 925	65 645	6 150 404	218 517	443 250	250 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	552 925	65 645	6 150 404	218 517	443 250	250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	443 250	250 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	552 925	65 645	6 150 404	218 517	0	0
Anskaffelsesår :	2012	2012	2011	2012	2014	2014
Antatt levetid i år :					10	10

	Dalen 2004 Snøfres	Luftavfukter	Garasjer 2016	Brannvarslingsa	Toro plenklipper	Vaskeri - Utstyr
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 750	21 500	822 143	1 051 904	55 750	163 195
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 750	21 500	822 143	1 051 904	55 750	163 195
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 750	21 500	0	567 303	55 750	155 035
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	120 000	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	822 143	364 601	0	8 160
Årets avskrivninger :	0	0	0	93 090	0	32 639
Anskaffelsesår :	2015	2015	2016	2019	2007	2021
Antatt levetid i år :	5	5		10	5	5

	iMac 24-tommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 290
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 290
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 290
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	2 548
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	3

Note 7 - Varige driftsmidler

Tomt og bygninger avskrives ikke. Bygninger holdes løpende vedlike og de anses ikke å være utsatt for verdiforringelse.

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Garasjer og parkering under etablering

Per 31. desember 2025 er det igangsatt bygging av garasjer og etablering av ny parkering. Prosjektene er ikke ferdigstilt ved regnskapsårets slutt. Påløpte kostnader er balanseført som bygningsmessig anlegg på konto 1120. Prosjektet forventes ferdigstilt i begynnelsen av 2026.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6380 Servering	877	2 118
6400 Leiekostnader	0	14 000
6450 Containerleie/avfallshåndtering	31 410	29 747
6500 Mindre anskaffelser inventar, etc.	56 719	77 586
6609 Andre driftskostnader	24 491	8 704
6800 Kontorrekvisita	509	1 024
6825 Kopiering	9 536	9 934
6900 IT- og telefonkostnader	8 514	8 173
6940 Porto	290	92
7000 Drivstoff	5 425	11 761
7400 Gaver	1 515	2 330
7770 Bankomkostninger	10 881	12 133
8190 Andre gebyrer	250	0
Sum	**150 417**	**177 601**

Note 9 - Aksjer og andeler

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andel nr 6466 i RINGBO			100
Sum aksjer og andeler			**100**

Note 10 - Andre fordringer

	2025	2024
1520 Restanse andelskapital	0	300
1570 Andre kortsiktige fordringer	-38 914	3 091
1578 Mellomregning skadesaker	0	8 225
1701 Periodisering forsikring/personal	106 143	103 656
1703 Periodisering diverse kostnader	23 714	13 625
2985 Finanskonto	5 628	28 726
Sum	**96 571**	**157 623**

Note 11 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	9 369 460	10 125 619
Årets resultat	1 249 680	-756 158
Sum egenkapital 31.12	**10 619 140**	**9 369 460**

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	SpareBank 1 Ringerike Hadeland	SpareBank 1 Ringerike Hadeland	SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Formål:		G-blokka	
Lånenummer:	**22808229165**	**22808373606**	**22808301796**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2011	2008
Rentesats:	4.84 %	4.84 %	4.84 %
Beregnet innfridd:	30.12.2046	30.12.2040	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	15 978 000	8 200 000	12 950 000
Lånesaldo 01.01:	15 978 000	5 210 192	5 521 421
Avdrag i perioden:	389 827	211 713	528 047
Lånesaldo 31.12:	**15 588 173**	**4 998 479**	**4 993 374**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808229165	90	104 341	9 390 690
	18	103 603	1 864 854
	18	101 388	1 824 984
	20	60 685	1 213 700
	22	58 815	1 293 930
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808301796	126	39 309	4 952 934
	20	978	19 560
	22	948	20 856
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808373606	42	119 011	4 998 462

Note 13 - Borettsinnskudd

	Antall	À kr	Totalt
Innskudd	8	7 400	59 200
Innskudd	48	7 900	379 200
Innskudd	12	8 400	100 800
Innskudd	30	8 900	267 000
Innskudd	4	9 900	39 600
Innskudd	24	10 900	261 600
Innskudd	20	5 400	108 000
Innskudd	21	3 600	75 600
Innskudd	1	588 359	588 359
Sum innskudd			**1 879 359**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	27 459 385	28 588 972
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	35 507 897	32 515 397

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Nansenvn. 14 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nansenvn. 14 Borettslag

Styreleder	Geir Karlsen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Anne Grete Loeshagen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Oddny Espen-Hennessy (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Ayna Lile (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Karina Syrdalen Jenshagen (sign.)	06.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Arnemannsveien 3
3510 Hønefoss

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nansenvegen 14 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nansenvegen 14 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: NZT9W-0IR1Z-517F1-MDYDM-1QKET-H8FU8

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hønefoss, 10. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Camilla Temte
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NZT9W-0IR1Z-517F1-MDYDM-1QKET-H8FU8

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Camilla Klæstad Temte
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-608610
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-10 14:53:36 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NZT9W-0IR1Z-517F1-MDYDM-1QKET-H8FU8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Innstilling fra valgkomiteen Nansenveien borettslag til Generalforsamling 2026

Styrehonorar.

Type honorar.	Sats 2025	**Valgkomiteens innstilling 2026**
Leder.	80 000,-	VIDEREFØRES.
Nestleder.	30 000,-	"
Sekretær.	30 000,-	"
Styremedlem.	22 500,-	"
Møtegodtgjørelse	1 200,-	"
Telefongodtgjørelse.	Leder har fri telefon.	"
Valgkomiteens medlemmer.	1 500,-	"

Hønefoss dato: 9/4-26

Jorun B. Bjørkvold — Jorun Bergliot Bjørkvold

Turid Bente Aasterud

Gunn Monica S. Haugen — Gunn Monica Sjøli Haugen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innstilling fra valgkomiteen Nansenveien borettslag til Generalforsamling 2026.

Styret:

Verv	Navn 2025	Status	Valgkomiteens innstilling 2026
Styreleder	Geir Karlsen	Ikke på valg	
Styremedlem	Oddny Espen	**På valg.**	TAR GJENVALG
Styremedlem	Ayna Lile	Ikke på valg	
Styremedlem	Anne Grete Loeshagen	Ikke på valg	
Styremedlem	Karina Jenshagen	**På valg.**	TAR GJENVALG

Vara medlemmer:

Verv	Navn 2025	Status	Valgkomiteens innstilling 2026
Vara medlem	Gunnar Røine	**på valg**	TAR GJENVALG
Vara medlem	Anne Marit Borg	**på valg**	TAR GJENVALG
Vara medlem	Anne B Johansen	**på valg**	TAR GJENVALG
Vara medlem	Roar Olsen	**på valg**	TAR GJENVALG

Valgkomité:

Verv	Navn 2024	Status	Valgkomiteens innstilling 2026
Valg komite.	Jorun Bergliot Bjørkvold	**På valg**	TAR GJENVALG
Valg komite.	Turid Bente Aasterud	**på valg**	TAR GJENVALG
Valg komite.	Gunn Monica Sjøli Haugen	**på valg**	TAR GJENVALG

Hønefoss dato: 9/4-26

Jorun B. Bjørkvold Turid Bente Aasterud Gunn Monica S. Haugen

Jorun Bergliot Bjørkvold Turid Bente Aasterud Gunn Monica Sjøli Haugen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

FULLMAKT

Generalforsamling i Nansenvn. 14 Borettslag, Onsdag 06.05.2026.

- Eier kan møte med fullmektig.
- En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

RINGBO

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nansenvn. 14 Borettslag mandag 12.10.2026 kl. 19:00 - Frivillighetens Hus Hønefoss. Hønegaten 9.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Stian Blach Moen valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Stian Blach Moen valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Oddny Espen-Hennessy signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 43
Antall fullmakter: 8
Totalt antall stemmer: 51

Etter kontroll i etterkant ble én fullmakt underkjent iht burettslagslova § 7-3 (1). Bestemmelsen sier at ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Utskifting av vinduer, balkongdør, vegg mot balkong og radiator i blokk A–F

På grunn av en kolliderende aktivitet har styret dessverre måttet flytte den ekstraordinære generalforsamlingen fra **7. oktober til 12. oktober 2026**. Vi beklager endringen og håper at den nye datoen passer for flest mulig.

Her følger saksfremlegget til generalforsamlingen.

Styret har, i etterkant av generalforsamlingen 2026 hvor forslaget om en helhetlig oppgradering av borettslaget ble nedstemt, arbeidet videre med et nedskalert prosjekt. Målet har vært å begrense prosjektet til det viktigste og mest nødvendige vedlikeholdet som må gjennomføres i borettslaget.

Det er et stort behov for å skifte ut vinduene i borettslaget. Vi har flere vinduer som er i svært dårlig forfatning, og enkelte er i ferd med å løsne eller falle ut. Tilstanden varierer noe fra blokk til blokk, men styret mener det vil være mest fornuftig å gjennomføre en samlet utskifting slik at blokkene får en enhetlig og varig løsning.

Som en del av den nye løsningen mot balkong vil vindusfeltene avsluttes i en høyde på ca. 2,10 meter fra gulvet. Dette innebærer at dagens øvre vindusfelt over det store vinduet, balkongdøren og det mindre vinduet fjernes og erstattes med isolert vegg. Løsningen vil dermed gi et sammenhengende veggparti over vinduene og balkongdøren.

Ved befaring har vi sett at vinduene i G-blokken generelt er i noe bedre stand enn i de øvrige blokkene. G-blokken skiller seg også fra blokk A–F ved at vinduene i større grad er beskyttet mot vær og vind. Balkongene fungerer som en klimaskjerm på den ene siden av bygget, mens svalgangen gir tilsvarende beskyttelse på den andre siden. For å holde kostnadene i prosjektet så lave som mulig foreslår styret derfor at utskifting av vinduer, balkongdør, veggpartiet mot balkong og radiator i denne omgang begrenses til blokk A–F.

I leilighetene er radiatoren ved balkongen hovedkilden til oppvarming. Radiatorene er fra byggeåret og er dermed modne for utskifting. Når de uansett må demonteres for å kunne gjennomføre arbeidene på veggpartiet mot balkongen, mener styret det er fornuftig å skifte dem samtidig.

Det har over lang tid også vært behov for en oppgradering av det elektriske anlegget, som i hovedsak er fra byggeåret. Styret foreslår at dette arbeidet gjennomføres i alle blokkene, slik at anlegget fra trafo og frem til sikringsskapet i den enkelte leilighet oppgraderes til dagens standard.

Vedlagt følger en økonomisk beregning som viser forventet økning i felleskostnadene som følge av prosjektet, samt beregnet økonomisk konsekvens for de enkelte leilighetene. Beregningen er ment å gi andelseierne et best mulig grunnlag for å vurdere både prosjektets samlede kostnad og hva gjennomføringen forventes å innebære for egen månedlig felleskostnad.

Styret er kjent med at vedtektene legger ansvaret for utskifting av vinduer og dører til borettslaget som helhet. Samtidig har borettslaget tidligere valgt en modell hvor kostnader knyttet til balkongene fordeles mellom de blokkene de gjelder. Beboerne i G-blokken betaler ikke for balkongene i blokk A–F, men betaler for sine egne balkonger i G-blokken. Dette er et valg borettslaget tok for noen år siden. Når G-blokken heller ikke omfattes av den foreslåtte oppgraderingen av vinduer, balkongdører, veggpartier og radiatorer, mener styret at tilsvarende prinsipp gir en mest mulig rettferdig fordeling av kostnadene.

Kostnadene for arbeidene i blokk A–F fordeles mellom disse blokkene, mens kostnadene for oppgraderingen av det elektriske anlegget, som omfatter hele borettslaget, fordeles på alle etter gjeldende fordelingsnøkkel.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å iverksette og gjennomføre prosjektet med utskifting av vinduer, balkongdør, veggparti mot balkong og radiatorer i blokk A–F, samt oppgradering av det elektriske anlegget i borettslaget. Dersom tiltakene etter tilbudsinnhenting går mer enn 15% utover fremlagt budsjett skal saken tas opp på ny generalforsamling.

Styret gis fullmakt til å oppta nødvendige lån for finansiering av prosjektet, samt til å refinansiere borettslagets eksisterende lån i forbindelse med gjennomføringen.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll ekstraordinært møte for Nansenvn. 14 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nansenvn. 14 Borettslag

Rolle	Navn	Dato
Møteleder	Stian Blach Moen (sign.)	13.10.2026
Protokollvitne	Oddny Espen-Hennessy (sign.)	13.10.2026

Ordensregler for Nansenveien borettslag



(Revidert mars 2018)

Oversikt

Informasjon om Nansenveien brl. 3
1. Trivsel i borettslaget 4
2. Balkongene. 5
3. Andelseiers vedlikeholds ansvar 5
4. Garasje og motorvarmer plass. 6
5. Fellesrom. 6
6. Boder. 6
7. Dyrehold 6
8. Bilvask 7
9. Parkering 7
10. Gjenstander som hører til leiligheten 7
11. Forkjøpsrett leilighet. 7
12. Solskjerming. 7
13. Ute område 8
14. Reglement for vaskeriet blokk G. 8
15. Universalnøkkel til leilighetene. 8
16. Vaktmester. 8
17. Treningsrom. 9
18. EL-Bil. 9
19. Gyldighet 9

Informasjon om Nansenveien brl.

Nansenveien borettslag ble stiftet 27. mars 1958. Nansenveien er det største borettslag i Ringerike.

Borettslaget har store, grøntarealer og styret ønsker å bevare denne grønne lungen midt i borettslaget. Det er ikke garasjer og motorvarmer plasser nok til alle andelseierne. Nye garasjer og nye motorvarmerplasser ble opparbeidet i 2011 og 2016. Ønsker du å leie enten garasje eller motorvarmerplass, kan du kontakte styret ved leder som har oversikt over disponible plasser.

Det er 168 leiligheter i Nansenveien fordelt på 7 blokker.

6 av blokkene er like i utførelse, mens G-blokken har en annerledes bygningsmasse: G-Blokken er blitt oppusset med leilighetslange balkonger i 2011, som også også fungerer som klimaskjerm på den ene siden av bygningen.

De 168 leilighetene fordeler seg på:

a) 126 stk, 3 roms leiligheter med balkong.
b) 20 stk, 2 roms leiligheter med balkong.
c) 22 stk, 1 roms leilighet med balkong.

Samtlige leiligheter har installert egen linje med fiberkabel. Borettslaget er også tilsluttet fjernvarmeanlegget.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1. Trivsel i borettslaget

a) All aktivitet i de enkelte leiligheter, trapper og ganger skal skje på en hensynsfull måte til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.

b) Lyd fra musikkanlegg, internett, radio, tv og lignende skal til enhver tid ikke stå så høyt på at det sjenerer dine naboer. Spesielt gjelder dette etter kl. 23.00. Bruk av musikkinstrumenter slik som piano, trompet, eller lignende som kan avgi høy lyd passer ikke inn i et borettslag og må følge samme bestemmelse.

c) Det er ikke tillatt å bruke en leilighet som kurs, øvingslokale eller lignende til formål som kan medføre støy eller annen ulempe for øvrige beboere i blokken.

d) Snekring, bruk av drill og annet støyende verktøy må være avsluttet senest klokken 21.00. Det er ikke tillatt med snekring og hamring på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.

e) Vaskemaskinen i leiligheten skal ikke brukes etter klokken 23.00.

f) Klesvask skal ikke henges ute på helligdager og offentlige høytidsdager.

g) Montering av tv-antenne, parabolantenne eller uteantenne for trådløst nettverk på balkong eller utevegg er ikke tillatt. Det kan tilrettelegges ved særskilte behov. Søknad må da sendes styreleder.

h) Det er ikke tillatt å bruke fellesgang som permanent oppbevaringsplass for gjenstander som er til sjenanse for andre beboere i oppgangen.

i) Sykler, barnevogner og lignende skal ikke oppbevares i oppgangene.

j) Gulvtepper, matter, sengetøy og lignende må ikke luftes eller ristes ut fra vinduene eller balkongene.

k) Søppel skal kastes på anvist søppelplass for blokken. Instruks for sortering av søppel finnes i avfallsrommene og det er viktig at alle forholder seg til dette. Søppel som ikke kan kastes i normale dunker må beboerne selv levere på egnet sted. Dette er eksempelvis store pappesker og spesialavfall.

l) Andelshavere må i egen interesse besørge låsing av dører til fellesrom og garasjer. Inngangsdører skal alltid være lukket og låst. Garasjeport skal alltid være lukket.

m) Det er ikke tillatt å mate fugler fra/på balkongen eller fra vindu slik at det samler seg rester etter dette og lignende på fellesarealer som utevegger.

n) Det er tillatt med elektrisk-eller gassgrill til bruk på balkongene. Bruk av grill må foregå med varsomhet og det må tas nøye hensyn til naboer. Bruk av kullgrill er forbudt.

2. Balkongene.

Det er borettshaverens ansvar at balkongene og slukene holdes fri for snø, is og løv. Dette for å avverge vannansamling og lekkasje til underliggende leilighet. Dette er spesielt viktig i 4. etasje. Dersom dette blir misligholdt kan andelseieren bli erstatningspliktig i forhold til skade på underliggende leilighet. Det er ikke lov å bruke salt for å tine is.

For øvrig gjelder følgende punkter.

a) Balkongglassene er andelseierens ansvarsområde. Feil eller mangler på disse må bekostes av andelseieren.
b) Markiser og persienner skal følge fargekoden som er satt ellers i borettslaget.
c) I blokk G er det ikke tillatt med annen solskjerming enn den som er innebygget i balkongkonstruksjonen på ytterfasaden. Det kan monteres persienner på vindu om ønskelig
d) Det er ikke tillatt å borre i skilleveggene imellom balkongene.
e) Det er ikke tillatt å borre hull i vegger eller innfatning på balkongene.
f) Dersom det er lagt teppe, fliser eller lignende på balkongdekket er dette andelseierens ansvar å vedlikeholde.
g) Balkong/uteplass i 1.etasje. Lakk på tregulvet dekkes av borettslaget. Andelseieren må selv gjøre jobben.

3. Andelseiers vedlikeholds ansvar.

Jfr. borettslagsloven har beboeren vedlikeholdsansvar for sin leilighet. Det er klare skiller mellom hva som er borettslagets ansvar og hva som er beboerens ansvar. Dette finnes i borettslagsloven.

Andelseieren har ansvar for følgende:

- Vedlikeholde radiatorer og radiatorkraner. Beboeren skal bytte radiator kraner ved behov. Borettslaget har kun ansvar for radiatoren ved normal slitasje og elde.
- Andelseieren er ansvarlig for at leiligheten holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser.
- Vannklosett og alle vannarmaturer. Alt av rør på både kjøkken og bad.
- Alt av elektrisk anlegg fra og med sikringsboks. Borettslaget har kun ansvar

for strømledningen fram til sikringsskapet.
- Beboeren plikter å holde klosett, kraner og varmtvannsbereder i god stand og uten lekkasjer.

4. Garasje og motorvarmer plass.

Borettshaver som disponerer garasjeplass eller motorvarmerplass skal parkere sin bil her. Forøvrig plikter andelseieren å holde denne ren og ryddig. Enkle reparasjoner godtas, men ikke med støyende redskaper. Se egne garasjer vedtekter.

Andelseiere som ønsker å leie garasjeplass eller motorvarmerplass kan kontakte styreleder.

5. Fellesrom.

a) Fellesrom skal ikke brukes til å oppbevare skrot og kasserte gjenstander.
b) Fellesrom skal fortrinnsvis brukes til oppbevaring av sykler, ski og gjenstander etter årstid.
c) Oppbevares det andre ting i fellesrommene over tid skal disse merkes med navn.
d) Ting som ikke er merket med navn og som kan oppfattes som søppel kan bli kastet uten nærmere varsel.
e) Renhold av disse rommene utføres på dugnad blant beboere i oppgangen. Det er fritt frem for alle beboerne å ta initiativ til dette og lage oppslag i oppgangen.

6. Boder.

Boder i kjeller skal ha samme nummer som leilighetene. Det er beboers ansvar å sørge for at disse er tilfredsstillende merket.

7. Dyrehold

a) Det er generelt ikke tillatt å ha dyr, inkludert fugler og reptiler, innen borettslaget Nansenveien 14 AL.
b) Den enkelte borettshaver kan levere en begrunnet søknad til styret om dyrehold. Blir dette innvilget, skal det inngås en avtale mellom borettshaveren og borettslaget om dette. Søknad rettes til styreleder. Borettshaver bes ta nøye hensyn til naboer i forhold til allergier og støy når det gjelder dyrehold.
c) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere i oppgangen.

8. Bilvask

a) Vaskeplassen for biler ligger ved vaktmestergarasje. Plassen kan brukes mellom klokken 08.00 – 21.00 mandag til og med lørdag og søndager mellom klokken 12.00-20.00. Plassen skal ikke brukes på helligdager.
b) Etter bruk skal plassen spyles. Rydd på plass slangen.
c) Plassen skal ikke brukes til bilreparasjoner.
d) Plassen skal kun brukes av beboere i Nansenveien.
e) Det er ikke tillatt å bruke vaskeplassen som parkeringsplass.

9. Parkering

a) De som disponerer en garasje eller en plass for motorvarmer setter sin bil der.
b) Det er forbudt å parkere på veiene i indre område. Flyttebiler er unntatt.
c) Besøkende parkerer sine biler på ledige parkeringsplasser som ikke er reserverte.
d) Parkeringsplasser må ikke brukes til hensetning av avskiltede biler.
e) Feilparkering kan medføre borttauing på bileiers ansvar og regning.

10. Gjenstander som hører til leiligheten

a) Tv-dekoderen med fjernkontroll
b) Brannslokkingsapparat og røykvarsler
c) Balkongflagg.

Ved et salg av leiligheten skal andelseieren som selger sørge for at disse gjenstandene følger med. Kjøper har også plikt til å påse at gjenstandene er på plass ved overtagelse. Styret i borettslaget vil ikke erstatte gjenstander som mangler.

11. Forkjøpsrett leilighet.

Ledige leiligheter i borettslaget blir av RINGBO avertert i fellesannonse i Ringerikes Blad. Det er ingen kunngjøring internt i borettslaget over ledige leiligheter.

12. Solskjerming.

Beboere som ønsker å sette opp persienner eller markiser utvendig må følge samme fargekode som forøvrig i borettslaget.

13. Ute område.

a) Det er ikke tillatt å plante blomster, busker med videre på ute området uten etter avtale med styret.
b) Det er ikke tillatt å lage egne blomsterbed og lignende på ute området uten etter avtale med styret.
c) Beplanting langs husveggen skal ikke dekke for vinduer.
d) Vaktmester besørger beplantning og beskjæring av trær og busker.

14. Reglement for vaskeriet blokk G.

a) Fullstendige regler for vaskeriet vil bli satt opp på eget oppslag i vaskeriet.
b) Nye leieboere som trenger veiledning for vaskemaskin kan henvende seg til vaktmester.
c) Alle funksjoner i vaskeriet får strøm fra automater.
d) Vaskeriet skal forlates etter endt bruk i full orden.
e) Det er brukernes ansvar å holde vaskeriet rent.
f) Eventuelle feil eller mangler ved anlegget skal meldes til vaktmester.

15. Universalnøkkel til leilighetene.

Det finnes universalnøkkel til leilighetene i borettslaget. Det er strenge regler for både oppbevaring og bruk av denne nøkkel. Nøklene oppbevares nedlåst og det føres protokoll over bruk av nøkkelen. Det skal alltid være et vitne tilstede når universalnøkkelen blir brukt. Nøkkel er kun til bruk i nødsfall om det for eksempel oppstår vannlekkasje eller andre akutte hendelser som gjør det nødvendig å låse seg inn.

Det er ikke tillatt å montere ekstra sikkerhetslås på inngangsdøren. Ytterdøren er borettslagets eiendom og det kan derfor ikke monteres andre låser og lignende uten spesiell godkjennelse fra styret. Det er tillatt å montere sikkerhetslås på innsiden av låsen.

Beboere som har låst seg ute og som har behov for bistand til innlåsing, må ta kontakt med Hønefoss vaktselskap, som borettslaget har en nøkkelavtale med. Det er kun vaktselskapet som foretar dette etter avtale med borettslaget.

16. Vaktmester.

Vaktmesteren og visevaktmester i borettslaget er tilsatt på timebasis. Det vil si at ingen av dem har døgnvakt. Telefonnummer til vaktmester står opplyst ved oppslag i oppgangene.

17. Treningsrom.

Borettslaget har eget treningsrom som ligger i blokk B med inngang fra oppgang nummer 46. Treningsrommet kan kun brukes av beboere i Nansenveien borettslag. Det er forbudt å medbringe venner og bekjente til treningsrommet. De som ønsker å benytte treningsrommet kan kontakte vaktmester for å skrive en avtale om bruk av treningsrommet og for å signere avtale om bruk.

18. EL-Bil.

Oppdaterte regler for ladning av EL-Bil i borettslaget finnes på borettslagets nettsted. **www.nansenveien.no**

19. Gyldighet.

a) Beboerne plikter lojalt å rette seg etter disse ordensregler og etter de direktiver som ellers måtte bli gitt av styret.
b) Ordensreglene kan senere suppleres med bestemmelser gitt av styret eller vedtak gjort av generalforsamlingen.
c) Forøvrig gjelder borettslagsloven.
d) Brudd på ordensreglene kan i ytterste konsekvens føre til pålegg av salg av andel eller oppsigelse av leiekontrakt ved fremleie.

Disse reglene er laget for at så mange som mulig skal kunne bo og trives i Ringerikes største borettslag. Styret ønsker at i Nansenveien skal det være hyggelig å bo og da må vi alle ta hensyn til våre naboer.

Vedtekter Nansenvegen 14 Borettslag

Org nr 954 395 197. Tilknyttet RINGBO BBL. Vedtatt på generalforsamlingen den 30.05.1962. Sist endret den 20.5.2020.





Innhold

1. Innledende bestemmelser. 4
1-1 Formål. 4
1-2 Forretningskontor, forretnningsførsel og tilknytningsforhold. 4
2. Andeler og andelseiere. 4
2-1 Andeler og andelseiere. 4
2-2 Sameie i andel. 4
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier. 4
3. Forkjøpsrett. 5
3-1 Hovedregler for forkjøpsrett. 5
3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. 5
3-3 Nærmere om forkjøpsretten. 5
4. Borett og bruksoverlating. 5
4-1 Boretten. 5
4-2 Bruksoverlating. 6
5. Vedlikehold. 6
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt. 6
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt. 7
6 Pålegg om salg og fravikelse. 7
6-1 Mislighold. 7
6-2 Pålegg om salg. 7
6-3 Fravikelse. 7
7. Felleskostnader og pantesikkerhet. 7
7-1 Felleskostnader. 7
7-2 Borettslagets pantesikkerhet. 8
8. Styret og dets vedtak. 8
8-1 Styret. 8
8-2 Styrets oppgaver. 8
8-3 Styrets vedtak. 8
8-4 Representasjon og fullmakt. 8
9. Generalforsamlingen. 9
9-1 Myndighet. 9
9-2 Tidspunkt for generalforsamling. 9
9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling. 9

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. 9
9-5 Møteledelse og protokoll. 9
9-6 Stemmerett og fullmakt. 9
9-7 Vedtak på generalforsamlingen. 9
10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern. 10
10-1 Inhabilitet. 10
10-2 Taushetsplikt. 10
10-3 Mindretallsvern. 10
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene. 10
11-1 Vedtektsendringer. 10
11-2 Forholdet til borettslovene. 10

1. Innledende bestemmelser.

1-1 Formål.

Nansenvegen 14 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretnningsførsel og tilknytningsforhold.

1. Borettslaget ligger i Ringerike kommune og har foretningskontor i Ringerike kommune.
2. Borettslaget er tilknyttet RINGBO BBL. som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere.

2-1 Andeler og andelseiere.

1. Andelene skal være på 100,- kroner.
2. Bare andelseiere i boligbyggerlaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel.

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, fj vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett.

3-1 Hovedregler for forkjøpsrett.

1. Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggerlaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldene når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldene når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jfr. borettslagslovens §4-155 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten.

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggerlaget foran.
2. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggerlaget hvilken andelseier i boligbyggerlaget som skal få overta andelen.
3. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggerlagets nettside, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating.

4-1 Boretten.

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
6. Styret fastsetter retningslinjer for andelseiers mulige tilpasninger av bolig og uteareal. Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som kan påvirke/berøre borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til flytting av rør, el-installasjon og vegger. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for interne vann

og avløpsrør som opprinnelig lå åpent, uavhengig av om dette i ettertiden er bygget inn i bærende konstruksjoner av nåværende eller tidligere andelseiere.

7. Kostnader til reperasjon av og eventuell de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert / flyttet uten godkjenning fra styret, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-2 Bruksoverlating.

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate buken av hele boligen dersom.
    a) Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller sletning i rett opp-eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
    b) Andelseieren er en juridisk person.
    c) Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
    d) Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
    e) Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold.

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/slik og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
4. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for radiator og for utskifting av radiatorkranen ved behov.
5. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

7. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
8. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine. Jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
2. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
3. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
4. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slik samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
5. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
6. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold.

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader.

1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret.

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver.

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingeens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller foretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak.

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevell utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten av generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
    1) Ombygging, påbygging eller andre endringer av begyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
    2) Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
    3) Salg eller kjøp av fast eiendom.
    4) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
    5) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
    6) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt.

To styremedlemmer i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen.

9-1 Myndighet.
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling.
1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.
1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggerlaget.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forsalg som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3. (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll.
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt.
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.
1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloen eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastestte at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet.

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt.

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern.

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

11-1 Vedtektsendringer.

1. Endringer i borettslages vedtekter kan bae besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggerlaget, jf borettslagslovens § 7-2
    - Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
    - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
    - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

INFORMASJON FRA RINGBO BBL SOM FORRETNINGSFØRER

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andel i borettslaget, dette gir andelseier bruksrett til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av burettslagslova.

FORKJØPSRETT:
Alle boliger i borettslag tilknyttet Ringbo BBL skal utlyses på forkjøpsrett med visse unntak (Lov om borettslag § 4-12, 1 ledd).

Forkjøpsretten avklares etter at kjøpekontrakt/melding om eierskifte er gitt til Ringbo.
Dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett skal forkjøpsrettshaveren betale gebyret på fire ganger rettsgebyret for tiden kr 6 725,- inkl. mva. (Lov om borettslag § 4-22, 2 ledd).

Når boligen skal avklares ved forhåndsvarsling dvs. før salg må melding oversendes med opplysninger om boligens adresse og eiers navn, adresse og telefonnummer.
Ved forhåndsvarsling skal gebyr på fire ganger rettsgebyret, for tiden kr 6 725,- inkl. mva. betales av selger/kjøper. Når selger betaler forhåndsvarselsgebyret vil det bli tilbakebetalt dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett (Lov om borettslag § 4-22, 1. ledd).

ANNONSERING:
Forkjøpsretten annonseres fortløpende.
Vi annonserer forkjøpsretten kun på vår hjemmeside – www.ringbo.no/Forkjøpsrett
hvor også frister for å hevde forkjøpsretten vil fremgå.
Ved forhånds-/parallellutlysning må link til prospektet legges inn i bestillingen.

Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager.
Ved fristens utløp vil vår saksbehandler orientere selger/megler.

MEDLEMSSKAP:
Medlemskap må tegnes hos Ringbo BBL umiddelbart og senest innen meldefristen for forkjøpsretten er gått ut. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften kr 300,- og årskontingent kr 300,- er innbetalt. Evt. overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Ringbo innen meldefristen.

Dersom det skal være to eller flere eiere av boligen, må alle være medlemmer i Ringbo.

Årskontingenten blir dekket inn av felleskostnaden i påfølgende år etter kjøp for hjemmelshaver. Medeier må betale årskontingent.

Ringbo BBL
NO 948 321 475 MVA
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Telefon: 32 11 36 00
E-post: firmapost@ringbo.no
www.ringbo.no
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Regnskap Norge
Medlem NBBL

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

GEBYR VED EIERSKIFTER OG GODKJENNING:
Selger må betale gebyr for eierskifte og godkjenning av ny andelseier med fire ganger rettsgebyret for tiden kr 6 725,- inkl. mva. (Lov om borettslag § 4-6).

BRUKSOVERLATING:
Det gis anledning til bruksoverlating helt eller delvis av boligen etter bestemmelser i borettslagets vedtekter punkt 4-2 (1,2), 3 og 4.

ANDRE OPPLYSNINGER:
Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling § 3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Husdyrhold må alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

For å få ytterligere informasjon kontakt styreleder.

HVA DEKKES AV FELLESKOSTNADENE?
For opplysninger som ikke fremkommer i regnskap eller budsjett kontakt styreleder.

Hønefoss, januar 2026

Ringbo BBL

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Nansenveien 28, 3513 HØNEFOSS**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284340**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **159179753**
Gårdsnummer **316**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **144,68 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 564 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Nansenveien 28, 3513 HØNEFOSS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Nansenveien 28, 3513 HØNEFOSS



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 900 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	17 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/6 600/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1210260110 / Marit Engensbakken, tlf. 90050297
Nansenveien 28, 3513 Hønefoss
Andels nr. 28 i Nansenveien 14 brl., org.nr. 954395197

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

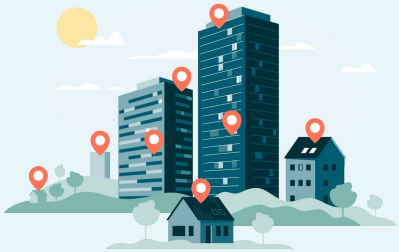
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 1210260110
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Marit Engensbakken
Eiendomsmegler

900 50 297
marit@em1ringerike.no

EiendomsMegler 1 Ringerike
Postboks 317, 3502 HØNEFOSS

eiendomsmegler1.no